



Regione Veneto
Provincia di Venezia
Comune di Jesolo

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

R 04

NORME DI ATTUAZIONE



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROTECO ENGINEERING

urb. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto

STUDIO MASTELLA

dott. geol. Cristiano Mastella

STUDIO LEONI E IDEA VERDE

dott. agr. Maurizio Leoni
dott. for. Michele Martin

SOCIETA' ALIA

prof. Giovanni Campeol

STUDIO LUGATO

arch. Dario Lugato

DATAPIANO

dott. Francesco Russo

IL SINDACO

Valerio Zoggia

Assessore all'urbanistica

Otello Bergamo

R.U.P.

arch. Renato Segatto

Progettista

arch. Daniela Vitale

Collaboratori alla progettazione

Adriana Trentin, Albino Zangrando, Martina Varaschin, Emanuele Cancian,
Carlo Rocco, Diego Rinaldi, Riccardo Vignotto.

Elaborato redatto da: PROTECO ENGINEERING

urb. Francesco Finotto
urb. Alberto Azzolina

Adottato

Approvato

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del PAT	5
Art. 2 Elementi costitutivi del PAT	5
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	7
Art. 3 I valori e gli obiettivi strategici dell’assetto del territorio del PAT	7
I valori del PAT	7
I sistemi territoriali	8
Gli obiettivi strategici	9
Art. 4 I contenuti strategici dell’assetto del territorio del PAT	10
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	11
CAPO I I VINCOLI	11
Art. 5 Vincoli culturali e paesaggistici	11
Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell’art.10 del D.Lgs. n. 42/2004.	11
Aree soggette a prescrizioni di tutela indiretta di cui all’art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004	12
Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004	12
Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.	12
Territori costieri	12
Corsi d’acqua	12
Territori coperti da foreste e da boschi	13
Altri vincoli	13
Zone sottoposte a vincolo idrogeologico	13
Vincolo di destinazione forestale	13
Siti di Interesse Comunitario: IT3250031 e IT3250013 - D.G.R. n. 2673/2004	14
Zone di Protezione Speciale: IT3250046 - D.G.R. n. 2673/2004.	14
Sito Unesco “Venezia e la sua laguna”	15
Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	15
Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR	15
Zone vulnerabili da nitrati	16
Ambiti naturalistici di livello regionale	16
Zone umide	16
Centri storici e Centri storici minori	16
Zone archeologiche vincolate	16
Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale	16
Pinete litoranee	17
Aree di tutela paesaggistica	17
Aree di interesse paesistico ambientale	17
Casoni lagunari e di valle e manufatti idraulici di interesse storico	17
Ambiti per l’istituzione delle riserve archeologiche d’interesse regionale – Le Mure	17
Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.	18
Art. 7 Altri vincoli	18
Fasce di rispetto stradali	19
Fasce di rispetto cimiteriali	19
Fasce di rispetto dai depuratori	20
Fasce di rispetto dalla discariche	20
Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi	20
Fascia di rispetto dall’aeroporto Marco Polo di Venezia	21
Fasce di rispetto degli elettrodotti	21
Fasce di rispetto dai Pozzi di prelievo idropotabile	21
Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia	22
Zone di tutela relative all’idrografia principale	23
Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico	25
Classificazione sismica	26
CAPO II LE INVARIANTI	26
Art. 8 Le invarianti di natura geologica	26
Geositi	26
Paleovalvei	27
Allineamento di dune e paleodune naturali e artificiali	27
Art. 9 Le invarianti di natura paesaggistica	28
Ambiti a sensibilità paesaggistica	28

Contesti figurativi	29
Coni visuali	30
Filari e viali alberati	31
Grandi alberi	32
Rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale	33
Aree agricole integre e di pregio	33
Art. 10 Le invarianti di natura ambientale	34
Aree Nucleo	34
Aree di connessione naturalistica	35
Corridoi ecologici	38
Stepping stone	38
Art. 11 Le invarianti di natura storico-monumentale	39
Centri storici	40
Pertinenze scoperte da tutelare	46
Edifici con valore Storico testimoniale	47
Fortini e Bunker della prima e seconda guerra mondiale	47
Manufatti dell'archeologia industriale	47
Cippi, Casoni e Cavane	48
Opere storiche e permanenze morfologiche della bonifica integrale	49
Siti con ritrovamenti archeologici	49
Art. 12 Le invarianti di natura architettonica e ambientale	50
CAPO III LE FRAGILITÀ	52
Art. 13 La compatibilità geologica	52
Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	53
Classe di compatibilità III – Terreni non idonei	59
Art. 14 Le aree soggette a dissesto idrogeologico	61
Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	61
Aree soggette a subsidenza (velocità di subsidenza >3mm/anno) (SUB)	63
Aree esondabili per mareggiata critica (durante eventi di mareggiata) (MAR)	64
Aree esondabili per maree critiche (durante eventi di alta marea) (LAG)	65
Siti contaminati	66
Norme di Tutela idraulica	66
CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ	71
Art. 15 Le azioni strategiche	71
Aree di urbanizzazione consolidata	71
Edificazione diffusa	75
Aree per il miglioramento della qualità urbana e territoriale	78
Parco rurale agriturismo	82
Ambito dell'arenile	83
Aree di riqualificazione e riconversione	83
Limiti fisici alla nuova edificazione	84
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	84
Servizi e infrastrutture d'interesse comune di maggior rilevanza	86
grandi e medie strutture di vendita	87
Grandi strutture di vendita	88
Medie strutture di vendita	88
Opere incongrue, elementi di degrado attività in zona impropria	88
Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 160/2010)	89
Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	91
Art. 16 Il sistema relazionale	92
Viabilità di progetto di rilevanza strategica	92
Viabilità principale da potenziare	93
Viabilità di progetto di rilevanza locale	93
Criticità infrastrutturali	93
Varchi infrastrutturali	94
Itinerari ciclopedonali	94
Strutture per la protezione della costa	95
Attrezzature portuali	95
Art. 17 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	95

CAPO V	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	99
Art. 18	Perequazione urbanistica	99
Art. 19	Credito edilizio	101
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	101
	Rilocalizzazione dello <i>jus aedificandi</i>	102
	Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	102
	Interventi soggetti a compensazione urbanistica	103
	Rigenerazione del patrimonio immobiliare	103
Art. 20	Disposizioni per il Piano degli Interventi	104
	Compatibilità idraulica degli interventi edilizi	106
Art. 21	Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la VAS	108
	Misure di mitigazione e compensazione	111
	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	112
	Indicatori prestazionali	112
	Indicatori descrittivi	113
	Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso	114
	Disposizioni di raccordo con il PRTRA	114
TITOLO IV	DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	115
Art. 22	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	115
	Modifiche al dimensionamento di ciascun ATO entro i limiti di flessibilità del PAT	115
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	117
	Utilizzo della zona agricola	118
Art. 23	ATO n. 1 Laguna	120
	1. <i>Descrizione</i>	120
	Obiettivi strategici	120
	2. <i>Dimensionamento</i>	121
Art. 24	ATO n. 2 Litorale	122
	1. <i>Descrizione</i>	122
	Obiettivi strategici	122
	2. <i>Dimensionamento</i>	123
Art. 25	ATO n. 3 Entroterra	125
	1. <i>Descrizione</i>	125
	Obiettivi strategici	125
	2. <i>Dimensionamento</i>	126



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del PAT

1. Il presente strumento di pianificazione costituisce il piano di assetto del territorio del comune di Jesolo, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, e s.m.
2. Il campo d'applicazione del PAT è costituito dall'intero territorio comunale, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera k) del successivo Art. 2 .
3. Le presenti norme delineano le scelte strategiche e disciplinano l'assetto del territorio come definito dal PAT, individuando le specifiche vocazioni territoriali, nonché le invarianti di natura paesaggistica, ambientale e storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
4. Le presenti norme recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore e definiscono le direttive, prescrizioni e vincoli per la redazione del Piano degli Interventi, dei Piani Urbanistici Attuativi e di tutti gli interventi edilizi.

Art. 2 Elementi costitutivi del PAT

1. Il PAT del comune di Jesolo è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Elaborati di analisi:
 - Carta geomorfologica;
 - Carta litologica;
 - Carta idrogeologica;
 - Relazione geologica;
 - Relazione agronomica.

Progetto

- c) Relazione di progetto;
- d) Relazione sintetica;
- e) Norme di Attuazione;
- f) Verifica del Dimensionamento;
- g) VAS -Rapporto Ambientale;
- h) VAS – Sintesi non tecnica;
- i) Studio di Compatibilità Idraulica;
- j) Valutazione di Incidenza Ambientale;

Art. 1
CONTENUTIE
CAMPO DI
APPLICAZIONE
DEL PAT

Art. 2
ELEMENTI
COSTITUTIVI
DEL PAT



- k) Elaborati grafici di progetto:
- Tav. 0 - Carta degli obiettivi strategici;
 - Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
 - Tav. 2 - Carta delle invarianti;
 - Tav. 3 - Carta delle fragilità;
 - Tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele.
 - Tav. 5 - Carta delle non compatibilità

Art. 2
ELEMENTI
COSTITUTIVI
DEL PAT

2. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nella cartografia del PAT di ambiti o immobili che risultino vincolari a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

3. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

4. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

5. Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.



TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO

Art. 3 I valori e gli obiettivi strategici dell'assetto del territorio del PAT

I VALORI DEL PAT

1. Le finalità del PAT sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

Etica

2. Il PAT promuove la visione di un futuro desiderabile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo l'inquinamento ed il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo delle energie rinnovabili.

Identità

3. Il PAT sostiene il paesaggio delle comunità, la riconoscibilità dei luoghi, riqualificando gli spazi pubblici, le strade, le piazze, i parchi per restituire bellezza alla città ed al territorio, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, la sicurezza del territorio.

Equità

4. Il PAT assicura alle generazioni presenti e future la possibilità di attuare le aspirazioni verso una vita migliore perseguendo la sostenibilità sociale degli interventi, la redistribuzione dei benefici della crescita urbana, anche mediante la perequazione urbanistica e il credito edilizio.

Conoscenza

5. Il PAT promuove la conoscenza condivisa dei processi di rigenerazione del territorio, assicurando la formazione scolastica e culturale, la diffusione delle informazioni, incoraggiando la creatività, la ricerca e la professionalità.

Efficienza

6. Il PAT incentiva le trasformazioni economiche garantendo la qualità diffusa dei servizi collettivi ed alla persona, la gestione innovativa delle aree produttive, incrementando le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale, la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato; promuovendo la connettività dei

Art. 3 I VALORI E GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PAT



processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

I SISTEMI TERRITORIALI

7. Per la definizione degli *obiettivi strategici* e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale, il PAT identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:

- Il sistema insediativo, storico e della contemporaneità;
- Il sistema ambientale;
- Il sistema relazionale.

8. Per ciascun sistema il PAT individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica e articola le scelte progettuali definendo:

- a) *i contenuti strategici*, illustrati nella tav. 0 e descritti nei successivi Art. 4 , Art. 23 - Art. 25 ;
- b) *i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore*, specificati nella tav. 1;
- c) *le invarianti*, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del PAT, sono indicate nella tav. 2;
- d) *le fragilità*, costituite da elementi caratterizzati da una soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente; le aree ricadenti nelle aree di fragilità sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e ulteriormente precisati dal PI. Sono indicate nella tav. 3;
- e) *le azioni strategiche*, si applicano ad elementi le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal PAT e ulteriormente precisate dal PI. Sono indicate nella tav. 4.
- f) *le azioni di tutela*, si applicano ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano e sono indicate nella tav. 4.

9. Ciascuna delle disposizioni riguardanti gli elementi elencati nel precedente comma, e riportata nei successivi Titolo III (Disposizioni generali per l'assetto del territorio) e IV (Disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei), è classificata, in base al carattere specifico, come «direttiva», «prescrizione», o «vincolo». Le direttive acquistano efficacia conformativa con il loro recepimento nel PI; le prescrizioni fissano le norme da recepire nel PI e da osservare negli interventi edilizi. I vincoli costituiscono limiti agli interventi edilizi e derivano generalmente da fonte normativa primaria e il loro recepimento nel PAT ha carattere ricognitivo. Limitatamente alla disciplina concernente le prescrizioni e vincoli di cui ai successivi CAPO I, CAPO II e CAPO III dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004.

Art. 3 I VALORI E GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PAT



GLI OBIETTIVI STRATEGICI

10. Gli obiettivi strategici del PAT sono definiti in relazione ai seguenti sistemi:

a) Ambientale:

- *Fisico*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, riduzione dei rischi e delle criticità idrauliche, miglioramento della qualità dell'aria – riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso.
- *Naturale*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti e organizzandoli in rete; piantumazione di alberi autoctoni con l'obiettivo tendenziale di raggiungere il pareggio tra CO2 emessa e assorbita secondo quanto previsto dal PAES e dal regolamento energetico comunale.

b) Paesaggistico:

- *Caratteri figurativi e formali*: recupero dei paesaggi degradati; rigenerazione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale e ambientale; promozione di nuovi paesaggi della contemporaneità, di nuovi Landmark.
- *Strutture percettive*: recupero, riqualificazione e creazione di nuove strutture percettive: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale e ambientale, dei con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione.

c) Urbano e territoriale:

- *Architettonico*: realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.
- *Edilizio*: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, miglioramento della qualità del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo d'intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure, ed utilizzando le tecniche della bioarchitettura e l'autoproduzione energetica mediante Fonti di Energia Rinnovabile.

d) Sociale ed economico:

- *Occupazionale*: interventi di riqualificazione urbana o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini

Art. 3

I VALORI E GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PAT



di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive.

- *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Incremento della densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.

Art. 4 I contenuti strategici dell'assetto del territorio del PAT

1. Per la definizione dei *contenuti strategici* e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale, il PAT suddivide il territorio in ambiti definiti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

2. I contenuti strategici definiti per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo sono i seguenti:

- ATO 1 *Laguna*: i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 23 ;
- ATO 2 *Litorale*: i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 24 ;
- ATO 3 *Entroterra*: i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 25 .

Art. 4 I CONTENUTI STRATEGICI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PAT



TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

CAPO I I VINCOLI

Art. 5 Vincoli culturali e paesaggistici

1. Il PAT individua i vincoli paesaggistici operanti all'interno del campo d'intervento.

Direttive

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

EDIFICI ED ADIACENZE TUTELATI AI SENSI DELL'ART.10 DEL D.LGS. N. 42/2004.

3. Il PAT individua gli edifici tutelati con specifico provvedimento di vincolo:

- Torre del Caligo – D.M 31/03/1928.
- Resti ed adiacenza della Chiesa di San Mauro – D.M 11/11/1955 e D.M. 07/11/1966.
- Ex Casa del Fascio – D.M 06/07/2008.

4. Il PAT individua altresì gli immobili con più di 70 anni ai sensi delle modifiche all'art.10 del Dlgs. 42/2004, introdotte dalla Legge 106/2011 art.4 comma 1 lett. r):

- Canonica di Passerella di Sotto.
- Caserma dei Carabinieri di Jesolo.
- Centro civico di Jesolo.
- Centro Croce Rossa a Jesolo Lido.
- Chiesa a Cortellazzo.
- Chiesa di Jesolo.
- Chiesa di Passerella di Sotto.
- Ex caserma finanza a Cortellazzo.
- Ex scuola elementare di Passerella di Sotto.
- Ospedale civile di Jesolo.
- Fortini e bunker della prima e seconda guerra mondiale.

Vincoli

5. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui alla parte seconda, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 5
VINCOLI
CULTURALI E
PAESAGGISTICI



AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI DI TUTELA INDIRETTA DI CUI ALL'ART. 45 DEL D.LGS. N. 42/2004

Art. 5
VINCOLI
CULTURALI E
paesaggistici

6. Il PAT individua le aree soggette a prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art.45 del D.Lgs. n. 42/2004, che comprendono le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS. N. 42/2004.

7. Il PAT individua le aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004:

- Zona costiera sita nel comune di Jesolo – D.M. – 19590505.
- Specchio acqueo antistante il territorio del comune di Jesolo – D.M. – 19681023.
- Zona costiera e foce del fiume Sile site nel comune di Jesolo – D.M. – 19850801.
- Ecosistema della Laguna di Venezia sito nel territorio dei comuni di Venezia, Jesolo, Musile di Piave, Quarto d'Altino, Mira, Campagna Lupia, Chioggia, Codevigo e Cavallino Treporti – D.M. – 19850801.
- Ecosistema fluviale del Piave e della sua foce sito nei comuni di Jesolo e Musile di Piave – D.M. – 19850801.
- Proposta di vincolo dell'area denominata 'Valle Ossi' e 'Laguna del Mort' alla foce del fiume Piave – P.R. 19911127.

AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004.

TERRITORI COSTIERI

8. Il PAT individua i territori costieri, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera a)¹.

CORSI D'ACQUA

9. Il PAT recepisce i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, ed il corrispondente elenco degli idronomi:

- 27067 – Fiume Sile – *vincolato per tutto il suo corso*;
- 27078 – Canale Cavetta – *vincolato per tutto il suo corso*;

¹ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 24



- 27077 – Fiume Piave – vincolato per tutto il suo corso;

Vincoli

10. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

Art. 5

VINCOLI
CULTURALI E
paesaggistici

TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI

11. Il PAT individua i territori coperti da foreste e da boschi, vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g), nonché ai sensi della L.r. 52/78.

Vincoli

12. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della L.r. 52/78.

ALTRI VINCOLI

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

13. Il PAT recepisce il perimetro delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3276.

Vincoli

14. Vanno rispettate le prescrizioni di cui al decreto di vincolo.

VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE

15. Il PAT individua gli ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52.

Vincoli

16. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della l.r. 52/78.



SITI DI INTERESSE COMUNITARIO: IT3250031 «LAGUNA SUPERIORE DI VENEZIA» - D.G.R. 4003/2008 E IT3250013 «LAGUNA DEL MORT E PINETE DI ERACLEA» - D.G.R. N. 2673/2004.

Art. 5
VINCOLI
CULTURALI E
paesaggistici

Vincoli

17. Il PAT, all'Art. 10 delle presenti norme, classifica come invariante i seguenti Siti di Interesse Comunitario per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Laguna superiore di Venezia», «Laguna del Mort e pinete di Eraclea».

18. I SIC sono individuati ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004 e D.G.R. n. 4003/2008², e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e alla D.G.R. n. 2299/2014³ - «Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative». I PI, e in generale gli interventi interni all'ambito del SIC, o esterni agli stessi, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. n. 2299/2014. In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE: IT3250046 «LAGUNA DI VENEZIA» - D.G.R. N. 2673/2004.

19. Il PAT, all'Art. 10 delle presenti norme, classifica come invariante le seguenti Zone di Protezione Speciale per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Laguna di Venezia».

20. Le ZPS sono individuati ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea 79/409/CEE «Uccelli», recepita con D.P.R. 357/1997 e alla D.G.R. n. 2299/2014 - «Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative». I PI, e in generale gli interventi interni all'ambito delle ZPS, o esterni agli stessi, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. n. 2299/2006.

² Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 25

³ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 25



SITO UNESCO “VENEZIA E LA SUA LAGUNA”

21. Il PAT individua il perimetro del sito Unesco “Venezia e la sua laguna”, come recepito dal comune di Jesolo il 20 ottobre 2012. Il PI recepisce i contenuti e le misure di tutela e salvaguardia definite dal Piano di gestione del sito, in riferimento a:

- Tutela e conservazione del patrimonio;
- Fruizione sostenibile del sito;
- Comunicazione, promozione e formazione;
- Conoscenza e condivisione⁴.

Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

1. Il PAT individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Direttive

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata di cui al presente articolo.

AREE SOTTOPOSTE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR

3. Aree classificate ai sensi del Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (art. 15, Legge regionale 13 gennaio 1976, n. 3) comprensive delle aree di sedime relative agli interventi per dare soluzione a situazioni di rischio idraulico generato dalle opere di bonifica.

Prescrizioni

4. Si applicano le prescrizioni del PGBTTR relativamente alla individuazione e progettazione delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione e delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, ivi compresa la tutela delle acque di bonifica e irrigazione.

5. Relativamente alla tutela dell’ambiente naturale si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 9.

6. Relativamente alla tutela idraulica si applicano le disposizioni di cui ai successivi Art. 11 e Art. 12 come integrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al PAT.

ART. 6
Vincoli
derivanti dalla
pianificazione
di livello
superiore

⁴ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 24



ZONE VULNERABILI DA NITRATI

Vincoli

7. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse idriche di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992 e soggette alle disposizioni del DL 11 maggio 1999, n. 152. In particolare, tra le zone vulnerabili all'inquinamento da nitrati di origine agricola, rientra il bacino scolante in laguna di Venezia, area individuata con il Piano Direttore 2000 per il risanamento della laguna di Venezia, di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 23 del 7 maggio 2003.⁵

ART. 6
Vincoli
derivanti dalla
pianificazione
di livello
superiore

AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

Vincoli

8. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

ZONE UMIDE

Vincoli

9. Aree soggette direttive e prescrizioni per le zone umide di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

CENTRI STORICI E CENTRI STORICI MINORI

Vincoli

10. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C. Si richiama, la disciplina specifica per i centri storici di cui al successivo Art. 11 delle presenti norme.

ZONE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE

11. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse archeologiche di cui all'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DI INTERESSE REGIONALE E
COMPETENZA PROVINCIALE

Vincoli

12. Il PAT recepisce le aree di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza provinciale, disciplinate dall'art. 34

⁵ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 24



del PTRC 1992, per le parti comprese all'interno del territorio comunale:

- Settore costiero (44): Laguna del morto.

PINETE LITORANEE

13. Il PAT individua le pinete litoranee di rilevante importanza ed interesse paesistico-ambientale, ai sensi dell'art. 13 lett. a) e b) del P.A.L.A.V.

Direttive

14. Si applicano le direttive di cui all'art. 13 del P.A.L.A.V.

AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA

15. Il PAT individua le aree di tutela paesaggistica della Laguna del Morto⁶, ai sensi dell'art. 15 del P.A.L.A.V.

Direttive

16. Si applicano le direttive di cui all'art. 15 del P.A.L.A.V.

AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE

17. Il PAT individua le aree agricole di rilevante importanza ed interesse paesistico-ambientale, ai sensi dell'art. 21 lett. a) e b) del P.A.L.A.V.

Direttive

18. Si applicano le direttive di cui all'art. 21 del P.A.L.A.V.

CASONI LAGUNARI E DI VALLE E MANUFATTI IDRAULICI DI INTERESSE STORICO

19. Il PAT individua i casoni lagunari e di valle e i manufatti idraulici di interesse storico, ai sensi dell'art. 32 del P.A.L.A.V.

Direttive

20. Si applicano le direttive di cui all'art. 32 del P.A.L.A.V.

AMBITI PER L'ISTITUZIONE DELLE RISERVE ARCHEOLOGICHE D'INTERESSE REGIONALE – LE MURE

21. Il PAT individua l'ambito per l'istituzione delle riserve archeologiche d'interesse regionale denominato Le Mure, ai sensi dell'art. 34 del P.A.L.A.V.

ART. 6
Vincoli
derivanti dalla
pianificazione
di livello
superiore

⁶ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 24



Direttive

22. Si applicano le direttive di cui all'art. 34 del P.A.L.A.V.

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

23. Il PAT individua le aree a rischio Idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I., ai Piani Stralcio ed ai Progetti di Piano Stralcio delle seguenti Autorità di Bacino:

- Piano stralcio per la sicurezza idraulica del medio e basso corso del Tagliamento dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Tagliamento, Brenta-Bacchiglione, denominato «PAI 4 Bacini».
- Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza della Autorità Regionale di Bacino del Sile e della Pianura tra Tagliamento e Livenza.
- Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino scolante nella Laguna di Venezia.

Prescrizioni

24. Aree classificate dal P.A.I. come «P1 – aree a pericolosità moderata - Aree soggette a scolo meccanico, P1 - aree a pericolosità moderata, P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata, F (ambito fluviale) pericolo molto elevato», e pertanto soggette, in particolare, alle disposizioni delle relative Norme di attuazione. Il PAT dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui ai successivi Art. 7 , Art. 13 e Art. 14 delle presenti norme e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT stesso.

25. A seguito dell'adeguamento del PAI al PGR (Piano di Gestione dal Rischio Alluvioni di cui alla Direttiva 207/60) il comune procederà all'adeguamento degli elaborati del Piano Regolatore Comunale (Tav. 1 del PAT e PI) e del relativo quadro conoscitivo⁷.

Art. 7 Altri vincoli

1. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente paragrafo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel quadro conoscitivo del PAT e del PI, senza che ciò determini variante al PAT.

2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione

ART. 6

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

Art. 7

ALTRI
Art. 7
ALTRI
VINCOLI

⁷ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, SGCGSA, p. 50



di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 19 comma 2 lettera c).

Directive

4. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

FASCE DI RISPETTO STRADALI

Vincoli

5. Si applicano le disposizioni specifiche del D.Lgs. n. 285/1992 e del DPR 495/1992. Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 11 comma 1 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
- la realizzazione delle pertinenze e delle aree di servizio alla strada, come definite dal codice della strada e dal regolamento di attuazione (impianti di distribuzione di carburante con le relative attrezzature ed accessori, ecc.);
- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

Vincoli

6. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici. In ogni caso, nelle aree oggetto di riduzione della fascia di rispetto, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il



profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, è consentita previa approvazione da parte del consiglio comunale di un Piano Urbanistico Attuativo con le procedure di cui all'articolo 20 della LR 11/2004. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 11 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.

Art. 7
ALTRI
VINCOLI

FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

Vincoli

7. Il PAT individua la fascia di rispetto di m. 200 dagli impianti di depurazione esistenti, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici.

FASCE DI RISPETTO DALLA DISCARICHE

Vincoli

8. Il PAT individua la fascia di rispetto dalla discarica di rifiuti solidi urbani di Via Pantiera entro la quale va realizzata la prescritta fascia boscata di ml 26. L'area è soggetta a riqualificazione ambientale e paesaggistica mediante riforestazione compatibilmente con il progetto di recupero finale dell'area approvato in sede di autorizzazione dell'impianto di discarica. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere concernenti la discarica; sono ammessi tutti gli altri interventi consentiti in zona agricola.

FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI POTENZIALMENTE INTENSIVI

9. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali allevamenti zootecnici per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012. Gli allevamenti individuati nella TAV. 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, che dovrà essere cartografato ed aggiornato in sede di PI dagli uffici comunali competenti d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).



Art. 7
ALTRI
VINCOLI

10. Si richiamano, in proposito, con riferimento agli allevamenti zootecnici intensivi, le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici a cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

FASCIA DI RISPETTO DALL' AEROPORTO MARCO POLO DI VENEZIA

11. Il PAT individua la mappa di vincolo di cui all'art. 707 del Codice della navigazione relativa all'aeroporto Marco Polo di Venezia.

Vincoli

12. Il PI, ai sensi del comma 1 dell'art. 707 del Codice della navigazione recepisce le prescrizioni dell'ENAC contenute nella Mappa del vincolo, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea.

FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Vincoli

13. IL PAT individua i tracciati ed il PI definisce nel dettaglio le fasce di rispetto dagli elettrodotti in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

Vincoli

14. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia dal PAT, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

FASCE DI RISPETTO DAI POZZI DI PRELIEVO IDROPOTABILE

15. Il PAT sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua i pozzi di prelievo idropotabile presenti nel territorio comunale, che determinano una zona di tutela assoluta, con



un raggio di dieci metri dal punto di captazione e una zona di rispetto con un raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs 152/2006.

16. Nella zona di tutela assoluta sono ammesse esclusivamente le opere di captazione o presa e le infrastrutture di servizio.

17. Nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

18. Nelle zone di rispetto si applicano in ogni caso le disposizioni di cui all'art. 94 D.Lgs 152/2006, commi 4-8.

FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA

Vincoli

19. Il PAT recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, da tutti i corsi d'acqua pubblici.

20. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, che stabiliscono una fascia di

Art. 7
ALTRI
VINCOLI



inedificabilità di ml.10 dal piede degli argini, nonché del Regolamento consorziale e della L.R. 12/2009. Il Consorzio valuterà i progetti di nuova edificazione o di ampliamento compresi entro la sola fascia di larghezza pari a 10 mt lateralmente alle opere idraulica ed in gestione all'ente⁸. Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno m. 4. Si richiamano altresì le disposizioni contenute nella *Valutazione di compatibilità idraulica* allegata al PAT.

Art. 7
ALTRI
VINCOLI

21. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di m. 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume col mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa. È consentita la realizzazione d'itinerari ciclopedonali lungo le sponde, i cui progetti vanno sottoposti al parere dell'ente cui è affidata la gestione del corso d'acqua⁹.

ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL'IDROGRAFIA PRINCIPALE

22. Sono zone che interessano le aree di cui al comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, nonché una fascia di profondità di almeno m. 100 dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene, e canali di cui all'elenco seguente:

- Fiume Piave e Fiume Sile.
- Canale delle Dune, Arreghini, Borin, Canale Ca' Canever, Ca' Marcello, Caligo, Caposile, Casson, Cavamento, Cavetta, Coletti, Cortellazzo, delle Vigne, Fornasotto, Fornazzi, Francescata, Giacomini, Gonella, Grandin, Grassabò, Interessati, Lio Maggiore, Longo, Mazzocco, Montino, Primo, Secondo, Terzo, Quinto, Settimo Vecchio, Settimo Nuovo, Ottavo, Nono, Decimo, Dodicesimo, Tredicesimo, Quattordicesimo, Pazienti, Pesarona, Piave, Pioveselle, Pordelio, Rosa, Salghera, Salsi, Taglio del Re.
- Canali Collettori: Ca' Marcello, Ca' Porcia, Cortellazzo, Salsi.

Direttive

23. Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni relative ai vincoli di cui al presente articolo. In particolare:

- a) Detta gli indirizzi per la sistemazione degli alvei al fine di valorizzare l'acqua e gli elementi a essa connessi e per consentire attività ludico-sportive compatibili;

⁸ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica del Veneto Orientale, lettera o).

⁹ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica del Veneto Orientale, lettera o).



- b) Individua i percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- c) Individua le specie arboree - arbustive presenti meritevoli di tutela;
- d) Indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-testimoniale;
- e) Localizza e definisce la profondità delle fasce di rispetto, in relazione alle specificità del contesto locale.

Art. 7
ALTRI
VINCOLI

Prescrizioni

24. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.

25. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

Vincoli

26. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al Dlgs 42/2004, il PAT dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
- All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione la fascia di rispetto definita dal PI non potrà essere inferiore a una profondità di ml. **50** dal limite demaniale del Fiume Piave, del Fiume Sile e del Canale Cavetta, e di ml. **10** dal limite demaniale di tutti i canali di cui al precedente comma 22. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento saranno



autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. I nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. **50,00** dal limite demaniale del Fiume Piave, del Fiume Sile e del Canale Cavetta, e ml **10,00** per i restanti canali. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 19 lettera c).

Art. 7
ALTRI
VINCOLI

IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA A USO PUBBLICO

27. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi.

Directive

28. Il PI, anche mediante specifico Piano delle Antenne, localizza e definisce:

- a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e di trasmissione dati in radiofrequenza (WiMax), ai sensi della LR 29/93, DM 381/98¹⁰, D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici» nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale comunale, individuando gli ambiti di sviluppo, secondo i principi di minimizzazione e di qualità. La localizzazione degli impianti dovrà essere finalizzata all'abbattimento delle emissioni di campo elettromagnetico prodotte, in funzione delle aree di copertura richieste dai gestori, considerando prioritariamente le aree pubbliche.
- b) I siti sensibili (scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi urbani, ecc.), sui quali l'installazione d'impianti di telecomunicazione può comportare ricadute negative contrarie al principio di precauzione e minimizzazione.
- c) I siti in cui può essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile. Il divieto comunque non può riguardare in modo generico zone territoriali omogenee (di cui al D.M. Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444) ma,

¹⁰ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 23



sarà possibile vietare l'installazione di nuovi impianti di telefonia in determinati siti se giustificati al fine di:

- minimizzare i rischi di esposizione relativamente a siti sensibili;
- evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
- tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.

CLASSIFICAZIONE SISMICA

29. Il comune di Jesolo è classificato in zona 4¹¹ ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successive integrazioni, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, l'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e la Dgr n. 71 del 22/1/2008 e Dgr n. 3308 del 04.11.08.

CAPO II LE INVARIANTI

Art. 8 Le invarianti di natura geologica

1. Il PAT individua le seguenti invarianti di natura geologica in conformità al PTCP della Provincia di Venezia:

- a) Geositi (Cordoni di Jesolo-Cortellazzo, Lama del Mort, comprensiva della duna eolica e della velma esistente).
- b) Paleoalvei.
- c) Allineamento di dune e paleodune naturali e artificiali.

Art. 8
LE INVARIANTI
DI NATURA
GEOLOGICA

GEOSITI

2. Il PAT, in conformità al PTCP della Provincia di Venezia, individua i geositi dei Cordoni di Jesolo-Cortellazzo (M-MAR-02) e della Lama del Mort, comprensiva della duna eolica (M-EOL-01) e della velma esistente (M-MAR-11).

Direttive

3. Il PI sulla base di considerazioni di contesto precisa i limiti dei geositi e definisce le misure atte a promuoverne la conoscenza, favorirne l'accessibilità e la fruizione, assoggettandole a forme di gestione ambientale e a misure di tutela adeguate alle caratteristiche di dette aree, di concerto con i comuni e gli altri enti interessati, nell'ambito di intese di coordinamento della pianificazione.

¹¹ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 23



Prescrizioni

4. Sono vietati gli interventi che ne possano compromettere la conservazione, ne riducano l'estensione o che possano incidere negativamente sulla qualità ambientale.

5. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, la difesa delle sponde. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

Art. 8
LE INVARIANTI
DI NATURA
GEOLOGICA

PALEOALVEI

6. Il PAT sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo provinciale individua i principali paleoalvei presenti nel territorio comunale.

Direttive

7. Il PI sulla base di considerazioni di contesto precisa i limiti dei paleoalvei che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica definendo gli ambiti in cui non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione.

Prescrizioni

8. Gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei, evidenziando i tracciati stessi mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive.

ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE NATURALI E ARTIFICIALI

9. Il PAT sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua i principali allineamenti di dune e paleodune naturali (comprensiva della Duna eolica M-EOL-01 e del Cordone litoraneo non rilevato M-MAR-02) e artificiali presenti nel territorio comunale. La duna eolica contrassegnata come M-EOL-01 rappresenta, con la duna eolica entro la Lama del Mort, l'unica forma eolica di spiaggia risparmiata dall'edificazione e dal livellamento dell'arenile. Il PAT promuove la conservazione, ricostruzione, riconnessione delle dune e il loro consolidamento e stabilizzazione mediante idonei impianti vegetazionali, in conformità alle disposizioni del PTCP riconoscendone la rilevanza strategica ai fini della difesa del territorio dall'aggressione del mare e del contenimento dell'erosione degli arenili causata dalle mareggiate.

Direttive

10. Il PI definisce le misure e le azioni che coniughino le attività balneari e le destinazioni d'uso concessorio con la funzionalità stessa



delle dune sia in termini morfodinamici (interscambio sedimentario con la spiaggia antistante) sia ecologici e di difesa.

Prescrizioni

11. Fino all'adeguamento alle direttive di cui al comma precedente, si applicano le prescrizioni di cui al comma 5 dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Venezia. In particolare, non è consentito l'abbassamento, la rimozione o l'interruzione dei residui dunali esistenti, ancorché già totalmente o parzialmente spianati. Entro le aree di urbanizzazione consolidata gli interventi potranno essere consentiti previa puntuale valutazione mediante relazione geologica.

Art. 9 Le invarianti di natura paesaggistica

ART. 9 LE INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

1. Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:

- a) Ambiti a sensibilità paesaggistica.
- b) Contesti figurativi.
- c) Coni visuali.
- d) Filari e viali alberati.
- e) Grandi alberi.
- f) Rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale.
- g) Aree agricole integre e di pregio.

AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

2. Gli ambiti territoriali a sensibilità paesaggistica comprendono il vasto sistema di aree agricole caratterizzate da maggior frammentazione fondiaria: elementi infrastrutturali - strade, viabilità podereale e interpodereale, canali di scolo e irrigui - e manufatti edilizi. Tali ambiti, sono particolarmente percepibili dalla viabilità principale e secondaria dell'ATO 2 (Via Cavetta Marina, Via Ca' Gamba) e rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo il Litorale.

Direttive

3. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti a sensibilità paesaggistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità paesaggistica dei luoghi, indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 19 .

4. Le azioni da perseguire sono le seguenti:



- prevedere l’inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e di filari alberati lungo la rete infrastrutturale mediante la definizione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al successivo Art. 10 comma 8;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- valorizzare l’attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

ART. 9
LE INVARIANTI
DI NATURA
PAESAGGISTICA

Prescrizioni

5. Gli interventi ammessi (infrastrutture, manufatti edilizi, ecc.) non devono compromettere la percezione del paesaggio agrario.
6. Si applicano le prescrizioni di cui al successivo Art. 10 commi da 9 a 13.

CONTESTI FIGURATIVI

7. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

Direttive

8. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l’eccellenza paesaggistica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici. In particolare il carattere e l’individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, un’adeguata illuminazione che eviti l’inquinamento luminoso.

Prescrizioni

9. All’interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 10; gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all’esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal PI, ovvero trasformati in credito edilizio, ai sensi del successivo Art. 19 . Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche



esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

10. Entro l'ambito del contesto figurativo dei resti e della adiacenza della Chiesa di San Mauro il PI individua l'area in cui è ammessa la realizzazione di un Museo Archeologico per la conservazione dei reperti e l'eventuale ricostruzione degli edifici esistenti all'interno delle aree vincolate destinati alla demolizione.

ART. 9

LE INVARIANTI
DI NATURA
PAESAGGISTICA

CONI VISUALI

11. Il PAT individua i principali coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio. Il PI, sulla base di considerazioni paesaggistiche e di contesto, potrà individuare ulteriori coni visuali.

Directive

12. Il PI precisa l'angolazione dei coni visuali definendone graficamente l'area interessata e l'eventuale limite all'edificazione in funzione della conservazione della vista, e li classifica sulla base delle seguenti categorie di valore:

- a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessi la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità.
- b) Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.
- c) Categoria 3: riguarda i coni visuali in cui sia l'originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.

Prescrizioni

13. Per i coni visuali di categoria 1, per un tratto di m. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolazione del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.



ART. 9
LE INVARIANTI
DI NATURA
PAESAGGISTICA

14. Per i coni visuali di categoria 2 è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.

15. Per i coni visuali di categoria 3 gli interventi ammessi dovranno tendere ad un'azione di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi, facendo attenzione a non deturpare gli elementi superstiti. Gli eventuali interventi edificatori e/o di modificazione del suolo agricolo dovranno in ogni caso essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali. In via esemplificativa, limitando le altezze degli edifici e delle recinzioni, destinando i terreni a colture non sviluppate in altezza, articolando comunque eventuali nuove piantumazioni in modo da non eliminare le possibilità visuali preesistenti.

FILARI E VIALI ALBERATI

16. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio della bonifica agraria e del paesaggio urbano. Tali filari e i viali alberati fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione interna degli spazi urbani mettono in valore la scena urbana, e nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

Direttive

17. Il PI recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico conformemente al regolamento comunale del verde e contestualmente ai *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al successivo Art. 10 comma 8.

Prescrizioni

18. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli nonché quelli previsti dal regolamento comunale del verde.

19. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità e di



necessità funzionali a nuove urbanizzazioni, documentate mediante idonea relazione tecnica; in tal caso gli esemplari arborei devono essere sostituiti con altri della stessa specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima o di specie ritenuta idonea sulla base di valutazione degli uffici competenti; in alternativa si potrà provvedere alla compensazione del patrimonio arboreo mediante nuova piantumazione in altro luogo concordata con gli uffici preposti.

20. In caso d'interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature; qualora venga riscontrata e documentata con idonea relazione tecnica la necessità di rimuovere l'apparato radicale sarà indispensabile acquisire la preliminare valutazione degli uffici comunali competenti.

GRANDI ALBERI

Direttive

21. Il PAT individua e tutela le emergenze vegetali puntiformi (grandi alberi) che, per specie di appartenenza, dimensioni e portamento nello scenario aperto del paesaggio agrario fungono da perno ottico di riferimento della visuale ed elemento misuratore della profondità di campo, mettendo in relazione la linea dell'orizzonte (costituita dall'arco delle Prealpi veneto-friulane e dalla cordonatura degli argini) con le modulazioni cromatiche delle superfici agrarie. Il PAT individua inoltre le principali emergenze vegetali puntiformi caratterizzanti parchi e complessi d'interesse storico.

22. Il PI recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico o di valore storico-culturale.

Prescrizioni

23. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità, documentate da idonea relazione tecnica. In particolare, nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale, queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con specie idonee, come previsto dal regolamento comunale del verde.

24. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco dei grandi alberi tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli, nonché quelli previsti da regolamento del verde.

25. In caso d'interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

ART. 9 LE INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA



RETE DEGLI ITINERARI D'INTERESSE NATURALISTICO, PAESAGGISTICO E
STORICO TESTIMONIALE

ART. 9
LE INVARIANTI
DI NATURA
PAESAGGISTICA

26. Il PAT individua la rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale, che interessano il territorio comunale.

Direttive

27. Il PI dovrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina di difesa dei manufatti e delle attrezzature di arredo e di supporto agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuove anche nell'ambito dello «schema direttore della Laguna». In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- a) realizzare le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale, considerando prioritariamente:
 - i pontili, gli attracchi per houseboat, le case galleggianti relazionati con la Litoranea Veneta;
 - la formazione della Riva degli Approdi lungo il Sile.
- b) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- c) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- d) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- e) definire gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti a sensibilità paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

AREE AGRICOLE INTEGRE E DI PREGIO

28. Il PAT in conformità all'art. 43, comma 1 della LR 11/2004, individua le «Aree agricole integre e di pregio».

Direttive

29. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, precisa il perimetro delle «Aree agricole integre e di pregio» definendo l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole.



Prescrizioni

30. All'interno delle «Aree agricole integre e di pregio» definite ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 11 comma 1 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 19 comma 2 lettera c). Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

Art. 10 Le invarianti di natura ambientale

1. Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale:

- a) Aree Nucleo.
- b) Aree di connessione naturalistica.
- c) Corridoi ecologici.
- d) Stepping stone.
- e) Fasce tampone.

Art. 10

**LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE**

AREE NUCLEO

2. Il PAT recepisce le aree nucleo appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 79/409 CEE e 92/43/CEE. In queste aree la tutela della biodiversità è perseguita attraverso misure atte a salvaguardare il sistema nel suo insieme.

Direttive

3. Il PI promuove interventi finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione delle biodiversità da attuarsi di concerto con gli Enti Pubblici ed i soggetti interessati, anche mediante il supporto a pratiche agricole e di gestione rurale, assicurando la tutela delle risorse vegetali, ittiche e faunistiche, promuovendone la fruibilità sostenibile per finalità scientifiche, didattiche e ricreative mediante adeguate forme di gestione.

Prescrizioni

4. Gli interventi nelle aree nucleo, dovranno essere compatibili con le misure di conservazione e la normativa dei piani di gestione dei siti di Rete Natura 2000 e subordinati alla preventiva verifica e al rispetto



della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/97 e s.m.i.¹²

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE

AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA

5. Il PAT individua gli ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la rete ecologica. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

Directive

6. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 19 precisando per le aree di urbanizzazione consolidata comprese entro gli ambiti di connessione naturalistica, le azioni di riqualificazione ambientale e le misure di mitigazione e compensazione finalizzate a migliorare la qualità ecologica di tali insediamenti¹³.

7. Le azioni da perseguire sono le seguenti:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;

¹² Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 26

¹³ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 31



Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE

- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.
- Definire adeguati interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione in zona agricola, nuove urbanizzazioni e ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico ambientale del territorio.
- Prevedere azioni che limitino il disturbo alle specie e il deterioramento dei loro siti di riproduzione e riposo, incentivando le recinzioni che permettano il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.
- Prevedere per il reticolo stradale principale la realizzazione d'interventi di recupero ambientale.
- Definire per le aree di urbanizzazione consolidata comprese entro gli ambiti di connessione naturalistica, le azioni di riqualificazione ambientale e le misure di mitigazione e compensazione finalizzate a migliorare la qualità ecologica di tali insediamenti¹⁴.

8. Il PI definisce i *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale*, individuando:

- i parametri di ricostruzione del verde agrario;
- le unità morfologiche;
- gli elementi verdi presenti all'interno delle unità morfologiche e schede tecniche di riferimento per la realizzazione degli elementi verdi;
- il prospetto di utilizzo delle specie arboree e arbustive in relazione alla tipologia degli elementi verdi;
- l'abaco delle specie arboree e arbustive ammesse.

Prescrizioni

9. Non è consentita:

- l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada,

¹⁴ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 31



nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 5,00.

- La tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

10. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al precedente comma 8. Per il dimensionamento degli invasi compensativi e per il dettaglio dei criteri procedurali si deve fare riferimento al documento operativo del Consorzio di Bonifica n° 84 del 27/08/2012¹⁵.

11. È fatto generale divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare, i grandi alberi e tutti di esemplari arborei d'alto fusto, nonché le alberate formali e informali, i filari di siepe campestre, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità. È consentito lo sfoltimento e il taglio colturale, nel rispetto delle norme di polizia forestale. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua, non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature e deve essere garantito il mantenimento delle siepi. Le piante dei filari e delle alberate insecchite vanno sostituite con specie arboree della medesima specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima.

12. Fino alla redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale*, in cui saranno definiti i parametri di ricostruzione del verde agrario per ciascun ambito di connessione naturalistica, per gli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a **tre volte** la superficie coperta occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

13. L'eventuale edificazione ricadente all'interno dell'ambito di connessione naturalistica dovrà essere posta nell'aggregato abitativo

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE

¹⁵ Adeguamento parere consorzio di Bonifica Veneto Orientale, lettera l)



esistente e comunque nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

Art. 10
LE INVARIANTI
DI NATURA
AMBIENTALE

CORRIDOI ECOLOGICI

14. Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

Directive

15. Il PI definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, favorendo gli interventi di forestazione, naturalizzazione e mitigazione idraulica, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 19 sia mediante cessione di aree al demanio pubblico, sia mediante vincolo di utilizzo. Si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 7 e 8.

Prescrizioni

16. Gli interventi ammessi (infrastrutture, opere di arredo, ecc.) non devono interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici. In particolare le recinzioni devono assicurare il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.

17. Si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti commi da 9 a 13.

STEPPING STONE

18. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, con funzioni di *stepping stone* o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

Directive

19. Il PI definisce le misure finalizzate alla conservazione delle aree boscate incentivando processi di aggregazione e organizzazione in fasce di connessione di dimensione adeguate, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 19 precisando, per le aree con



funzione di Stepping stone comprese entro le aree di urbanizzazione consolidata o entro gli ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale, le azioni di riqualificazione ambientale e le misure di mitigazione e compensazione finalizzate a ad assicurare la continuità della rete ecologica¹⁶.

Prescrizioni

20. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti. Fino al recepimento nel PI delle direttive di cui al comma precedente, tale disciplina si applica anche alle aree con funzione di Stepping stone comprese entro le aree di urbanizzazione consolidata o entro gli ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale; successivamente si applica la disciplina prevista dal PI, finalizzata ad assicurare la continuità della rete ecologica entro ambiti di urbanizzazione consolidata o di miglioramento della qualità urbana e territoriale¹⁷.

Art. 11 Le invarianti di natura storico-monumentale

1. Il PAT prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti d'interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT individua e disciplina con il presente articolo le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) Centri storici.
- b) Pertinenze scoperte da tutelare.
- c) Edifici storico testimoniali.
- d) Fortini e Bunker della prima e seconda guerra mondiale.
- e) Manufatti dell'archeologia industriale.
- f) Cippi casoni e cavane.
- g) Opere storiche e permanenze morfologiche della bonifica.
- h) Siti con ritrovamenti archeologici.

Direttive

2. In funzione dell'analisi propedeutica alla definizione degli interventi ammissibili negli ambiti di cui al comma precedente, il PI

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

¹⁶ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 32

¹⁷ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 32



dovrà prevedere procedure idonee a garantire che ogni programma o progetto d'intervento sia sostenuto e motivato, in premessa al riconoscimento dei valori culturali, da un'indagine anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, catasti figurativi e non, rilievi, progetti, atti notarili, documenti fotografici e ogni altro documento, pubblico e/o privato, di cui si abbia disponibilità) delle preesistenze, delle vicende pregresse ed in particolare dei loro riferimenti figurativi/cronologici, che consenta di identificare, almeno per motivabile attendibilità congetturale, caratteri culturali complessivi dell'ambito oggetto d'indagine. Su tale base le conseguenti proposte d'intervento devono tendere a tutelare/recuperare/attribuire al carattere culturale delle risorse territoriali assetti comunque coerenti con i dati dedotti dall'indagine, così da garantire la sostenibilità dell'intervento.

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

CENTRI STORICI

Direttive

3. Si considera centro storico l'agglomerato insediativo urbano di Jesolo (Cava Zuccherina) che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

4. Costituiscono invariante l'agglomerato insediativo storico, gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d'acqua, ecc.) e le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non manifestando le medesime caratteristiche di una formazione remota, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

5. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana.

6. Il recupero e la riqualificazione dei centri storici, la dotazione dei necessari servizi pubblici deve avvenire nel rispetto dei seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:

- a) Nei *centri storici*, caratterizzati dalla presenza di corti e edifici rurali raccolti intorno ad un nucleo monumentale (chiese e spazi collettivi) e distesi lungo la viabilità principale, la conservazione della morfologia storica, dei valori architettonici e testimoniali dei singoli edifici e spazi pubblici e privati deve avvenire assicurando la riconoscibilità del



- contesto storico rispetto il tessuto urbano più recente garantendo un rapporto diretto sia dal punto di vista percettivo, sia formale con gli spazi aperti della campagna:
- b) *Edifici*. Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
- per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
 - Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
 - Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la «competizione» con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
 - Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e per gli edifici con valore storico testimoniale e ambientale localizzati sia nei centri urbani che nel territorio rurale.
- c) *Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici*. Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato e ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante. Usare pavimentazioni:
- coerenti con l'esistente,
 - adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
 - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni,
 - con soluzioni prive di barriere architettoniche.
- d) *Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato*. Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici e architettonici dei luoghi.
- e) *Illuminazione artificiale*. Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

- f) *Colori e materiali.* Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione dei centri storici esistenti costituiscono il «campionario» di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.
- g) *Relazioni con gli spazi esterni* (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento). Individuazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano efficace collegamento tra i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale.
7. Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono:
- identificati gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare in quanto patrimonio storico, culturale ed ambientale del Comune;
 - raggruppati detti edifici nelle 5 categorie di valore definite dal PAT ai successivi punti 14, 15, 16, 17, 18 sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente;
 - precisati per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati e le destinazioni d'uso compatibili;
 - redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.
 - definite le modalità ed i limiti per l'attribuzione del credito edilizio secondo le modalità di cui al successivo Art. 19 commi 8 e 9.
8. L'analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 7 e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato.
9. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.
10. In fase di prima applicazione del PAT, vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente.
11. Tuttavia il PAT, pur ritenendo la vigente disciplina del P.R.G., compatibile con gli obiettivi di salvaguardia del centro storico, dei nuclei storici e dei beni culturali ed ambientali isolati, ne dispone

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



l'adeguamento e l'aggiornamento, al fine di aumentare la tutela della qualità storica, architettonica, ambientale degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza e di contribuire all'equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle terziarie.

Prescrizioni

12. All'interno del centro storico e nel sistema dell'edilizia con valore storico-documentale e ambientale sono individuati gli edifici con valore storico-documentale e ambientale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004).

13. Si riporta di seguito la definizione delle categorie di valore da applicare agli edifici con valore storico-documentale ed ambientale individuate dal PAT:

Categoria 1

14. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Intervento ammesso: *Restauro*. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali. Ogni modificazione deve avvenire con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a m. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Categoria 2

15. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessa la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m. 2,40;
- k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

Categoria 3

16. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;



- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al m. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

Categoria 4

17. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Intervento ammesso: *ampliamento, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione*, con le seguenti modalità:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;



- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
- e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

Categoria 5

18. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

19. Costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e dei manufatti di architettura moderna.

Directive

20. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti e un'illuminazione artificiale non invasiva.

Prescrizioni

21. All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali



panchine, fontane, vasche, piscine, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a m. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

22. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime anche in posizione diversa.

23. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

24. Il PAT individua gli edifici con valore storico-testimoniale, comprensivi degli edifici di pregio architettonico in centro storico e nei centri urbani, degli edifici tipici della zona rurale, degli edifici di architettura moderna.

Direttive

25. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 3-11 definendo i gradi di protezione e le destinazioni d'uso compatibili.

Prescrizioni

26. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 12-18.

FORTINI E BUNKER DELLA PRIMA E SECONDA GUERRA MONDIALE

27. Il PAT ha individuato i principali fortini militari e bunker della prima e seconda guerra mondiale.

Direttive

28. Il PI precisa la localizzazione e le pertinenze dei fortini e bunker, applicando le direttive di cui ai precedenti commi 3-11 definendo i gradi di protezione e le destinazioni d'uso compatibili.

Prescrizioni

29. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 12-18.

MANUFATTI DELL'ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

30. Il PAT individua i manufatti dell'archeologia industriale (ponti) e i manufatti idraulici (idrovore) di interesse storico presenti nel territorio.

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



Direttive

31. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 3-11.

Prescrizioni

32. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 12-18.

CIPPI, CASONIE CAVANE

33. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i cippi, i casoni lagunari, e le cavane localizzati singolarmente o per aggregati all'interno della territorio comunale.

Direttive

34. Il PI, sulla base sulla base di specifici elementi morfologici precisa la localizzazione dei singoli casoni e delle altre strutture accessorie o tipiche dell'ambiente lagunare (cavane, approdi) e definisce la specifica disciplina attuativa finalizzata al recupero ed alla riqualificazione dei casoni lagunari, del loro contesto nonché delle strutture accessorie, precisando gli interventi ammessi e le procedure relative, in conformità a quanto previsto dai successivi commi.

Prescrizioni

35. Qualunque intervento, comunque ammesso relativamente ai casoni lagunari, deve assicurare la conservazione delle caratteristiche fisiche, strutturali e funzionali dei casoni singoli o aggregati, ed adeguare il più possibile materiali, tecniche d'impiego e metodologie di intervento alle caratteristiche di tali beni paesaggistici, culturali ed etnografici.

36. Il PI definisce i termini entro i quali è fatto obbligo di provvedere alla presentazione dell'istanza *di permesso di costruire* per l'adeguamento delle strutture esistenti (casoni, approdi, cavane) alle specifiche disposizioni di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, secondo le modalità costruttive, i rapporti dimensionali e le tipologie previste dal PI medesimo in un apposito allegato (sussidi operativi per il recupero dei casoni lagunari e delle strutture accessorie) secondo la seguente procedura:

- a) dalla data di entrata in vigore del PI recante la disciplina attuativa degli interventi sui casoni lagunari e sulle strutture accessorie, i titolari di tali manufatti potranno inoltrare domanda per il rilascio, da parte dell'Amministrazione competente alla gestione del bene demaniale, della dichiarazione di disponibilità all'uso dell'area occupata, che sarà rilasciata sulla base della conformità dell'intervento alle previsioni del PI.
- b) Successivamente, e comunque entro un anno dall'entrata in vigore del PI, per tutti i manufatti e le strutture accessorie censite e

Art. 11

LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE



disciplinate dal PI medesimo, per le quali si preveda la conferma, l'adeguamento alle specifiche disposizioni o la nuova costruzione, dovrà essere richiesta, dietro presentazione di specifico progetto esecutivo, il relativo permesso di costruire, anche nel caso di interventi su manufatti esistenti che risultino conformi alla disciplina del PI ma siano sprovvisti di regolare atto concessorio.

Art. 11
LE INVARIANTI
DI NATURA
STORICO-
MONUMENTALE

OPERE STORICHE E PERMANENZE MORFOLOGICHE DELLA BONIFICA INTEGRALE

37. Il PAT individua le opere storiche (Arzerini del Lago della Piave e del Taglio del Re) e le permanenze morfologiche della bonifica. Sono previste azioni prevalentemente orientate a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia della bonifica integrale e dei singoli insiemi che la compongono.

Directive

38. Il PI prevede una disciplina mirata ad assicurare la tutela delle opere storiche e delle permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale», volta in particolare a:

- a) tutelare la morfologia delle arginature storiche;
- b) mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
- c) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche ed i centri aziendali;
- d) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;

SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

39. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica gli ambiti dei siti con ritrovamenti archeologici, nonché le principali aree soggette a rischio archeologico di seguito denominate:

codice Carta Archeo logica	Località	Descrizione
1	Jesolo - Le Mure	Materiale sporadico

40. Il PAT individua altresì i seguenti siti con ritrovamenti archeologici:

- Sito di Marina Bassa;
- Sito Torre di Mezzo o il Fornasotto;



- Sito di Torre Gaiola.

Direttive

41. Il PI precisa gli ambiti soggetti a indagine archeologica preventiva. In tali ambiti dovrà essere verificata preventivamente, attraverso l'indagine storica ed eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

Prescrizioni

42. Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza.

43. In particolare, per le caratteristiche dell'occupazione e dello sfruttamento antico del territorio, dove vi è la possibilità di trovare siti archeologici con buono stato di conservazione, in quanto ancora protetti dagli strati alluvionali più recenti, il PI, di concerto con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, definisce gli ambiti nei quali è richiesto il parere preventivo da parte della medesima Soprintendenza oltre che per gli eventuali interventi di nuova urbanizzazione anche per tutte le grandi opere di sistemazione agraria e di bonifica idrogeologica. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

Art. 12 Le invarianti di natura architettonica e ambientale

1. Il PAT al fine di soddisfare le esigenze espresse dalla comunità locale di conservazione delle valenze ambientali, paesaggistiche, sociali e architettoniche del complesso sistema costituito dagli spazi e dalle strutture ed attrezzature alberghiere localizzate nell'ambito territoriale del litorale di Jesolo, classifica tali strutture ed attrezzature ricettive alberghiere, come invarianti di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impoverimento del tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica, riducendo l'attività di manutenzione degli spazi e del territorio, col degrado complessivo dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio architettonico.

ART. 12

LE INVARIANTI DI
NATURA
ARCHITETTONICA
E AMBIENTALE



Directive

2. Il PI individua le pertinenze fondiari delle strutture ricettive alberghiere e disciplina gli interventi e gli eventuali incrementi volumetrici finalizzati al consolidamento del sistema delle strutture ricettive alberghiere medesime.

3. Il PI potrà prevedere specifici limiti in altezza in grado di consentire un significativo contenimento della percentuale di superficie coperta e dell'indice di impermeabilizzazione del suolo. Ai soli fini del dimensionamento il PI potrà non computare per le strutture ricettive alberghiere le superfici accessorie e di servizio fino alla concorrenza delle superfici destinate ai posti letto. Entro le aree di urbanizzazione consolidata del Lido dei Lombardi e del Lido Centrale, di cui al successivo Art. 15 comma 1 lettere g) ed h), il PI per le strutture ricettive alberghiere con affaccio diretto sulla principale via commerciale (da Via D. Alighieri a Via dei Mille), potrà consentire l'utilizzo di una quota parte della superficie utile del piano terra per attività commerciali, di servizio e pubblici esercizi non superiore ai 2/3 della superficie utile medesima, e per un fronte non superiore ai 2/3 della lunghezza del prospetto fronte strada.

Prescrizioni

4. Per le strutture ricettive alberghiere individuate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, sono ammesse unicamente attività ed attrezzature turistiche alberghiere limitatamente alle tipologie «albergo» e «hotel», come disciplinate dall'art. 25, primo comma della LR 11/2013 fatto salvo quanto disposto dal comma precedente e dal successivo Art. 15 comma 3.



CAPO III LE FRAGILITÀ

Art. 13 La compatibilità geologica

1. Il Comune di Jesolo giace in destra idrografica del fiume Piave lungo il tratto terminale, fino alla foce nel Mar Adriatico. Il territorio comunale si estende nella metà meridionale a quote pari o inferiori al livello del mare: le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso del 1800 e 1900. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PAT distingue i terreni secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

- classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;
- classe di compatibilità III: terreni non idonei.

2. La suddivisione è avvenuta a seguito dell'analisi di numerosi parametri geologici, dettagliati nella relazione e nella cartografia litologica, idrogeologica, geomorfologica:

- caratteristiche litologiche dei terreni;
- caratteristiche geotecniche dei terreni;
- permeabilità del terreno (può raggiungere in ampie estensioni valori di $1 \cdot 10^{-4}/10^{-6}$ m/sec);
- soggiacenza della falda compresa tra 0 e 2 m dal piano campagna;
- condizioni idrauliche: ristagno idrico, difficoltà di deflusso, pericolosità idraulica legata alle possibili esondazioni del F. Piave, ai fenomeni di rigurgito di marea, all'insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica, a fenomeni di mareggiata, alla presenza di manufatti idraulici;
- aspetti geomorfologici (dossi, paleoalvei, microrilievo, aree a morfologia depressa, rilevati stradali e ferroviari, rilevati arginali, sistema dunale litoraneo attuale e antico);
- fenomeno di subsidenza con vari gradi di rilevanza e velocità di abbassamento.

3. Nel territorio del Comune di Jesolo sono presenti successioni litologiche di origine fluviale, costiera e lagunare, date dall'affiancamento/sovrapposizione di sedimenti limoso-argillosi, di piana d'esondazione e ambiente lagunare, a sedimenti sabbioso-limosi di corpi canalizzati e ambiente costiero. Tali successioni sono caratterizzate da un'estrema variabilità sia in senso orizzontale sia verticale. Tale variabilità e la relativa difficoltà di estrapolare correlazioni stratigrafiche, è legata alla natura alluvionale dei depositi, organizzati in strati lentiformi e con frequenti interdigitazioni causate da passaggi repentini di ambienti sedimentari differenti. Anche gli

ART. 13
LA COMPATIBILITÀ
GEOLOGICA



ambienti costieri e lagunari offrono facies deposizionali variabili in spazi ristretti. Le situazioni di criticità più evidenti nel territorio sono quelle legate all'assetto idrogeologico e idraulico, al fenomeno della subsidenza, all'erosione costiera. .

4. I PI, in conformità ad analisi tecniche puntuali, geologiche e idrogeologiche, potranno ridefinire il perimetro delle aree attraverso un'appropriata documentazione geologica da allegare.

ART. 13
LA COMPATIBILITÀ
GEOLOGICA

CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

5. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici e idrogeologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie.

6. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico attuale, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui si richiamano alcuni punti:

- le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- in funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico e idrogeologico, le indagini specifiche saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista, per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE), di sollevamento e sifonamento;
- le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;
- devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
- nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.

7. Per tutte queste aree, l'idoneità geologica/idrogeologica è legata alle disposizioni contenute nelle norme di attuazione dei piani di assetto e sicurezza di ordine superiore (PAI del F. Piave e Piano



d’Emergenza della Protezione Civile Provinciale) e nello Studio di Compatibilità Idraulica.

8. Questa classe di compatibilità è ulteriormente suddivisa in quattro sottocategorie come di seguito definite:

- a) *Terreni idonei a condizione di tipo a): aree idonee a condizione per scadenti caratteristiche geotecniche (limi e argille) e scarsa profondità della falda (0-2 metri).* Questi terreni si trovano nella porzione centro settentrionale del territorio comunale ed è composta da sedimenti prevalente litologia limoso-argillosa; è frequente la presenza di paleoalvei sabbiosi e di tracce di canali lagunari anche se di scarsa continuità litologica. La ridotta permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche. Inoltre il sistema a scolo meccanico condizionato dalla bonifica dell’area, regima il livello piezometrico delle acque sotterranee in un range tra i 0-2 metri di profondità dal piano campagna. In queste aree può esserci presenza d’acqua superficiale in alcune situazioni idrauliche che sono state disciplinate nelle norme relative al dissesto idrogeologico e di tutela idraulica.

Direttive

- I PI dovranno essere corredati da un’adeguata indagine geologica, poiché sussistono scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni; l’indagine dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, stabilendo i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali e definendo aree dove depositi sabbiosi, potrebbero intervallarsi ai depositi argillosi prevalenti. Dovranno essere approfondite le presenze di paleoalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, stimando caso per caso lo spessore degli eventuali orizzonti sabbiosi in relazione al piano di posa delle fondazioni.
- La ricostruzione dell’assetto idrostrutturale dell’area d’interesse dovrà definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall’opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l’azione che l’opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. La presenza di una falda soggiacente sub superficiale deve essere tenuta ben presente nella progettazione dell’intervento. In tal senso si faccia riferimento alle norme relative al dissesto idrogeologico e di tutela idraulica.

ART. 13

LA COMPATIBILITÀ GEOLOGICA



Prescrizioni

- Nel caso di edificazione di nuovi edifici o d'interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, ponendo particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio a causa della compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano.
 - Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b): Aree idonee a condizione per scarsa profondità della falda.* Tali aree sono costituite in prevalenza da sedimenti limoso-sabbiosi che rappresentano i depositi di antiche direzioni fluviali e litorali. Tali sedimenti possono essere intervallati da sedimentazione più fine, d'interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medie e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la il livello piezometrico delle acque sotterranee è compreso fra 0 e 2 m dal p.c. In queste aree può esserci presenza d'acqua superficiale in alcune situazioni idrauliche che sono state disciplinate nelle norme relative al dissesto idrogeologico e di tutela idraulica.

ART. 13
LA COMPATIBILITÀ
GEOLOGICA

Direttive

- I prossimi PI dovranno essere corredati da un'adeguata indagine geologica, poiché sussistono scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni; l'indagine dovrà indicare i limiti sia orizzontali sia verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi limo-argillosi, incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti. Dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico.
- La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area d'interesse deve tenere conto della presenza di acqua sotterranea interessante l'opera e i rapporti idraulici presenti



tra le diverse falde nella conformazione e della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. La presenza di una falda sottostante sub superficiale deve essere tenuta ben presente nella progettazione dell'intervento. In tal senso si faccia riferimento alle norme relative al dissesto idrogeologico e di tutela idraulica.

ART. 13
LA COMPATIBILITÀ
GEOLOGICA

Prescrizioni

- Nel caso di edificazione di nuovi edifici o d'interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.
 - Gli interventi in queste zone dovranno tener conto della presenza del livello piezometrico sub superficiale, con le sue oscillazioni periodiche e stagionali al fine di ridurre le problematiche sugli eventuali interrati e sulle fondazioni.
- c) *Terreni idonei a condizione di tipo c): Aree idonee a condizione per scarsa profondità della falda (0-2 metri) e vulnerabilità alta-elevata.* Tali aree sono costituite in prevalenza da sedimenti sabbiosi che rappresentano i depositi di antiche direzioni fluviali e litorali. I terreni presenti in queste aree hanno risposte geotecniche medie e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la il livello piezometrico delle acqua sotterranee è compreso fra 0 e 2 m dal p.c. Tali aree presentano una vulnerabilità intrinseca alta ed elevata. In queste aree può esserci presenza d'acqua superficiale che sono state disciplinate nelle norme relative al dissesto idrogeologico e di tutela idraulica.

Direttive

- I prossimi PI dovranno essere corredati da un'adeguata indagine geologica, poiché sussistono scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni; l'indagine dovrà indicare i limiti sia orizzontali sia verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi limo-argillosi, incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti. Dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico.



Prescrizioni

- Oltre a quanto previsto nelle norme di cui alla precedente classe a condizione di tipo b), per queste aree, essendo ad alta ed elevata vulnerabilità idrogeologica, si prevede che gli interventi che possono produrre inquinamento del suolo e sottosuolo devono essere accompagnati da uno studio idrogeologico di dettaglio che ne definisca l'ambito operativo sostenibile e gli eventuali accorgimenti tecnici volti alla salvaguardia della risorsa acqua.
 - Oltre a quanto previsto nelle norme di cui alla precedente classe a condizione di tipo b), al fine di evitare l'inquinamento della falda, per le nuove costruzioni è vietata la realizzazione di aree cimiteriali, apertura di cave, apertura di pozzi, gestione di rifiuti, stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, pozzi perdenti, pascolo e stabulazione di bestiame. Per le opere esistenti si prevede il mantenimento e la salvaguardia ponendo particolare attenzione al rischio presente.
- d) *Terreni idonei a condizione di tipo d): Area lagunare interessata da barene mobili.* Tali ambiti sono particolarmente fragili dal punto di vista ambientale, geologico ed idraulico: infatti sono collocati in ambito lagunare in cui le azioni di deposito ed erosivi si bilanciano. Si tratta di aree costituite in prevalenza da materiali fini limo-argillosi, depositi organici, sabbie e sabbie limose appartenenti ai lidi, presenti nella parte occidentale del territorio in studio. Si distinguono in particolare *le velme, le barene, i canali lagunari*. In tali aree l'idoneità a condizione è legata a tre fattori principali: la tessitura di natura prevalentemente fine di cui sono costituiti tali depositi, la scarsa compattazione ed il carattere di immersione temporaneo che caratterizza la maggior parte degli ambiti ricadenti in questa condizione e che ne compromette l'utilizzo.

ART. 13
LA COMPATIBILITÀ
GEOLOGICA

Direttive

- Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni, raccomandano che gli eventuali PI (Piani d'Intervento) siano corredati da un'adeguata indagine geologica che dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, stabilendo i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali e definendo aree dove depositi sabbiosi, potrebbero intervallarsi ai depositi argillosi prevalenti. Dovranno essere approfondite le presenze di paleoalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche,



stimando caso per caso lo spessore degli eventuali orizzonti sabbiosi in relazione al piano di posa delle fondazioni.

ART. 13

LA COMPATIBILITÀ
GEOLOGICA

- La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area d'interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. La presenza di una falda soggiacente sub superficiale deve essere tenuta ben presente nella progettazione dell'intervento. In tal senso si faccia riferimento alle norme relative al dissesto idrogeologico e di tutela idraulica. La fragilità del sistema deve indurre a porre particolare attenzione al sistema idraulico della valli da pesca senza che ne venga ridotta la funzionalità.

Prescrizioni

- Nel caso di edificazione di nuovi edifici o d'interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, ponendo particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio a causa della compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano.
- Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in base alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso.
- Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
- Gli interventi in queste zone dovranno tener conto della presenza del livello piezometrico sub superficiale, con le sue oscillazioni periodiche e stagionali.



- e) *Terreni idonei a condizione di tipo e): Siti con indagine in corso o oggetto di bonifica.* Si tratta di siti dove sono in corso attività di bonifica o la procedura si è conclusa.

ART. 13
LA COMPATIBILITÀ
GEOLOGICA

Prescrizioni

- Per i siti dove l'esito dell'analisi di rischio abbia accertato il superamento delle concentrazioni di rischio (CSR), la trasformazione dell'area dovrà essere subordinata alla procedura prevista al Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Per tali siti, il PI dovrà definire le norme di tutela, disinquinamento e riqualificazione, in considerazione anche delle limitazioni d'uso necessarie per:
 - il mantenimento delle condizioni utilizzate per il calcolo dell'analisi di rischio;
 - ottemperanza alle prescrizioni stabilite nei certificati di avvenuta bonifica rilasciati dalla Provincia.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

9. Le aree non idonee presenti nel territorio di Jesolo sono:

- a) area demaniale dell'arenile;
- b) area di pertinenza fluviale del Sile;
- c) area di pertinenza fluviale del Piave;
- d) area di discarica.

10. Nei terreni che costituiscono l'arenile demaniale non è ammessa l'edificazione di manufatti permanenti di dimensioni significative; è ammessa la realizzazione di interventi di piccola entità (chioschi, arredo urbano, ecc.) previa adeguata indagine geologica. Nei terreni di pertinenza fluviale dei fiumi Sile e Piave compresi nel loro alveo attuale racchiusi dal sistema di argini, fino al piede della scarpata esterna degli stessi, ovvero quelli definiti come Area Fluviale dal PAI del Piave, è preclusa l'edificazione, salvo per i manufatti previsti dalla normativa di settore¹⁸. Nelle aree di discarica è preclusa l'edificazione.

11. Nelle aree non idonee sono ammesse:

- a) le opere idrauliche di salvaguardia e di disinquinamento della risorsa idrica.
- b) interventi di sistemazione o potenziamento delle opere arginali o di difesa costiera.
- c) interventi di manutenzione riguardanti edifici ed infrastrutture, purché non comportino incremento di unità abitative o del carico insediativo;

¹⁸ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 6



- d) interventi di adeguamento degli edifici esistenti per motivate necessità igienico-sanitarie per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza del lavoro e incremento dell'efficienza energetica;
- e) realizzazione o ampliamento di infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, diverse da strade o da edifici, riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché, se necessario, dotate di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni; nell'ambito di tali interventi sono anche da ricomprendersi eventuali manufatti accessori e di servizio, di modesta dimensione e, comunque, non destinati all'uso residenziale o che consentano il pernottamento;
- f) realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico nonché di piste ciclopedonali, purché siano contestualmente attuati i necessari interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio; in particolare gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture stradali devono anche essere coerenti alle previsioni del piano di protezione civile ove esistente; adeguamenti delle infrastrutture viarie esistenti sono ammissibili anche in deroga all'obbligo di contestuale realizzazione degli interventi di mitigazione solo nel caso in cui gli adeguamenti si rendano necessari per migliorare le condizioni di sicurezza della percorribilità delle stesse.
- g) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- h) sistemazioni e manutenzioni di superfici scoperte di edifici esistenti;
- i) posizionamento delle strutture di carattere provvisorio, non destinate al pernottamento di persone, necessarie per la conduzione dei cantieri per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, a condizione che siano compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile ove esistenti;
- j) adeguamenti strutturali e funzionali di impianti per la lavorazione degli inerti solo nel caso in cui siano imposti dalle normative vigenti;
- k) adeguamento strutturale e funzionale di impianti di depurazione delle acque reflue urbane imposti dalla normativa vigente;
- l) opere, connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale, boschivo e agrario, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica, geologica

ART. 13
LA COMPATIBILITÀ
GEOLOGICA



- m) interventi strettamente necessari per la tutela della pubblica incolumità e per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti;
- n) interventi di manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

Art. 14 Le aree soggette a dissesto idrogeologico

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO PER INSUFFICIENZA DELLA RETE STRUTTURALE FOGNARIA, DI BONIFICA O IDROGRAFICA (IDR)

ART. 14
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

1. Il PAT evidenzia le aree che nel territorio di Jesolo sono state interessate da fenomeni di allagamento derivante dalle seguenti cause:
 - a. Allagamento per sormonto arginale del fiume Piave (non nel territorio comunale di Jesolo, ma proveniente da monte).
 - b. Allagamento per sormonto arginale del fiume Sile (in condizioni di marea eccezionale per rigurgito).
 - c. Allagamento per deflusso difficoltoso della rete idrografica minore.
 - d. Ristagno idrico per depressione morfologica e scarsa permeabilità.
 - e. Allagamento per difficoltà di drenaggio della rete di scolo in ambito urbano (rete fognaria).
2. Tali perimetrazioni sono state ricavate dalla sovrapposizione di diversi documenti di analisi e di riscontri storici tratti da diversi Enti competenti in materia idraulica sul territorio; tali aree sono state rielaborate in maniera critica tenendo conto di tutte le fonti.
3. Il dissesto idrogeologico indicato dal PAT ha anche rivalutato le perimetrazioni di pericolosità dei PAI competenti sul territorio.
4. La realizzazione di nuove opere idrauliche e interventi di salvaguardia idraulica sul medio-lungo periodo possono modificare le caratteristiche della falda.

Directive

5. Il PI provvede a:
 - applicare le indicazioni fornite dal Piano delle Acque del comune di Jesolo di cui al successivo Art. 20 comma 8.
 - Nelle aree idraulicamente critiche, contrassegnate come IDR 2B¹⁹, 4, 6, 9, 14, 15, 35, come individuate nella Tav. 3 – Fragilità, sono esclusi gli interventi di espansione insediativa o di nuova urbanizzazione, a meno che non costituiscano ampliamento o completamento di strutture già esistenti, tenuto

¹⁹ Adeguamento parere del Genio Civile



conto della fragilità del sistema idraulico e geologico e dell'importanza degli aspetti naturalistici e paesaggistici.

Prescrizioni

6. Al fine di una buona efficacia degli interventi, è necessario che ci sia un coordinamento con gli enti competenti finalizzati al consolidamento degli argini dei corsi d'acqua maggiori per i rischi da sormonto e rotta arginale e al miglioramento della rete fognaria urbana in accordo con l'ente gestore.

7. Nelle aree dove c'è perimetro IDR valgono le seguenti prescrizioni:

- a. accessi posti a una quota superiore al piano campagna maggiorato di 1.00 m;
- b. attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni ed essere completamente stagne;
- c. siano adottati tutti i sistemi necessari ad evitare fenomeni di rigurgito, prevedendo ove necessario valvole di non ritorno e sistemi di sollevamento domestici²⁰;
- d. il rialzo del piano di imposta del fabbricato in relazione al possibile tirante idraulico presente nell'area come emerso nel quadro conoscitivo del PAT;
- e. la realizzazione di idonei interventi di impermeabilizzazione dei locali alle acque di falda;
- f. la protezione idraulica in corrispondenza degli accessi;
- g. la dotazione di sistemi autonomi di sollevamento delle acque fino ad una opportuna quota di sicurezza al di sopra del piano stradale.

8. In tali circostanze resta comunque a carico del soggetto attuatore ogni rischio in ordine ad eventuali allagamenti dei locali in questione conseguente ad eventi eccezionali o a malfunzionamenti dei sistemi di protezione.

9. Dovranno essere rispettate le norme previste nel Documento del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e quelle riportate nella Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT.

10. Inoltre, nello specifico si evidenzia che le seguenti aree evidenziate nel quadro conoscitivo del PAT e riportate nella tavola delle fragilità sono soggette ai seguenti richiami normativi:

- Per l'area 39 vale la norma di cui all'art 9 del PAI Piave relativo dell'area fluviale.
- Per le aree 37 e 38 si richiamano le norme P3 del PAI Sile e Piave.
- Per le aree 2B²¹, 4, 6, 14,15, 35, si richiamano le norme previste per le aree P2 del PAI Sile e Piave.

ART. 14

LE AREE

SOGGETTE A

DISSESTO

IDROGEOLOGICO

²⁰ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, lettera j)



- Per le aree 16, 17 e 18 e per quelle²² che ricadono nella pericolosità P1 del PAI si richiamano le norme previste dal PAI Sile e Piave.
- Per le aree 40, 41, 42, 43, 44, 45 che ricadono nella cartografia PAI del Piave non cogente sul territorio di Jesolo, sarà da prestare una particolare attenzione nella realizzazione di qualsiasi intervento, tenendo conto di quanto descritto nel Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino del Piave. Tale strumento rappresenta in ogni caso una autorevole analisi tecnica riferita al fiume alla quale si rimanda per tutte le trasformazioni comprese negli ambiti di pericolosità ivi individuati²³.

11. Si applicano le prescrizioni di cui ai successivi commi 31 - 40 (Norme di tutela idraulica).

AREE SOGGETTE A SUBSIDENZA (VELOCITÀ DI SUBSIDENZA >3MM/ANNO) (SUB)

12. Il Piano delimita le aree colpite da fenomeni di subsidenza molto marcata. La subsidenza è causata dalla perdita di massa dal terreno conseguente all’ossidazione delle argille organiche messe a contatto con l’aria dopo la bonifica e la trasformazione agricola di questo territorio. Alla subsidenza si accompagnano fenomeni d’intrusione salina connessi alla penetrazione del cuneo salino e causati da: eccessivi prelievi sotterranei, da contaminazione della falda da parte di acque salmastre risalenti i canali defluenti in mare, da salinità pregressa dovuta all’ambiente lagunare che occupava questa parte del territorio fino agli inizi del 1900.

Directive

13. Le aree subsidenti indicate nel PAT sono indicate a rilevanza alta e molto alta (velocità di subsidenza comprese fra 3 e 7 mm/anno) dal PTCP della Provincia di Venezia, adiacente ad aree a rilevanza media con velocità di subsidenza inferiori a 3 mm/anno.

14. Il PI dovrà conformarsi alle prescrizioni del PTCP relativamente ai seguenti obiettivi / prescrizioni:

- limitare gli effetti della subsidenza naturale nelle aree costiere a rischio di mareggiate e sul sistema idraulico interessato dalla bonifica;
- ridurre il contributo antropico alla subsidenza, con particolare riferimento all’estrazione di fluidi e gas naturali dal suolo (bonifica meccanica) e dal sottosuolo (emungimento d’acqua da

ART. 14
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

²¹ Adeguamento parere del Genio Civile

²² Adeguamento parere del Genio Civile

²³ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientare, lettera h)



pozzi), soprattutto nelle aree costiere a rischio di mareggiate e sul sistema idraulico interessato dalla bonifica.

Prescrizioni

15. Qualsiasi intervento in queste aree deve essere preceduto da accurate indagini geologiche che tengano conto delle possibili e puntuali variazioni laterali di litologia che potrebbero provocare cedimenti differenziali, soprattutto in presenza di terreni comprimibili anche in presenza di limitati carichi d'esercizio:

- in considerazione del marcato tasso di subsidenza, la progettazione dei sottoservizi (rete acquedottistica, fognature e altri servizi in genere) deve essere adeguata ad affrontare questo fenomeno;
- scoli, fossati, la rete idrografica minore e i manufatti idraulici in genere, oltre a un'adeguata progettazione, devono prevedere una puntuale manutenzione allo scopo di non subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- la realizzazione di nuove arterie stradali o ciclabili deve affrontare le problematiche connesse con questo fenomeno allo scopo di evitare successive alterazioni o comunque assestamenti del fondo.
- non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante l'asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a +2,00 m s.l.m, a eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti.
- Si applicano le prescrizioni di cui ai successivi commi 31 - 40 (Norme di tutela idraulica).

ART. 14

LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

AREE ESONDABILI PER MAREGGIATA CRITICA (DURANTE EVENTI DI MAREGGIATA) (MAR)

16. Il PAT individua nella Tav. 3 – Fragilità, le aree a rischio mareggiate, dove strategica è la difesa del territorio dall'ingressione del mare e dalla erosione degli arenili causata dalle mareggiate, anche in considerazione della rilevanza ambientale e dell'importanza sociale ed economica delle attività ricreative e turistiche connesse agli arenili e alla loro fruizione. Le aree di spiaggia dei lidi sono luoghi in continua evoluzione, dove l'equilibrio dovuto a fenomeni di erosione/ripascimento è particolarmente precario. Tali aree sono esposte al rischio di allagamenti durante gli eventi di mareggiata.

Direttive

17. Il PI dovrà indicare le azioni da intraprendere nelle aree in oggetto, ispirandosi ai seguenti principi:



- difesa della linea di costa;
- ripristino degli arenili erosi dalle mareggiate nei tratti non protetti;
- riduzione degli squilibri nella distribuzione delle sabbie determinati dalla realizzazione di opere di difesa costiera e dall'apporto sedimentario dei vicini fiumi Sile e Piave;
- conservazione della geomorfologia della costa ed in particolare degli elementi che costituiscono difesa naturale dalle mareggiate;
- contrasto della subsidenza dei suoli lungo la costa con interventi di minimizzazione e compensazione della componente dovuta a processi naturali;
- conservazione e riconnessione delle dune naturali e artificiali, ricostruzione delle stesse, e loro consolidamento e stabilizzazione mediante idonei impianti vegetazionali;
- promozione del coordinamento interistituzionale per la definizione di linee guida operative ed azioni di intervento per la difesa delle coste.

ART. 14
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

Prescrizioni

18. Sono vietati tutti gli interventi che riducano la funzione di difesa dall'ingressione delle mareggiate nell'entroterra o che favoriscano la naturale subsidenza nelle aree costiere.

19. Sono altresì vietati interventi che prevedano esportazione definitiva di sedimento dalle aree costiere e dagli arenili o che vadano a peggiorare il profilo morfologico degli stessi.

20. Qualsiasi intervento in queste aree deve essere preceduto da accurate indagini della morfologia del rilievo e dell'area d'influenza della mareggiata, finalizzato a valutare l'opportunità dell'intervento di progetto senza peggiorare la criticità idraulica del territorio.

21. Nelle aree perimetrate a rischio mareggiate sono ammessi gli interventi e le opere per la riduzione o l'eliminazione del rischio nonché gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale che favoriscano la difesa dal rischio delle mareggiate.

22. Si applicano le prescrizioni di cui al successivi commi 31 - 40 (Norme di tutela idraulica).

AREE ESONDABILI PER MAREE CRITICHE (DURANTE EVENTI DI ALTA MAREA) (LAG)

23. Il PAT evidenzia che il territorio di Jesolo è a rischio di allagamento derivante da innalzamento del livello di marea della laguna per diverse altezze idriche sul piano campagna.



Direttive

24. Si ritiene necessario coordinare gli interventi finalizzati al consolidamento degli argini della laguna per i rischi da sormonto e rotta arginale.

Prescrizioni

25. In queste aree per questione di sicurezza idraulica, sono vietati gli interrati.

26. Non sono consentite azioni di espansione e nuove urbanizzazioni, a meno che non costituiscano ampliamento o completamento di strutture già esistenti o interventi previsti dal PAT stesso e dallo Schema Direttore della Laguna di Jesolo, previa eventuale verifica di compatibilità ambientale e a condizione che si preveda la contestuale realizzazione di opere che eliminino il fattore di pericolosità (ad esempio: idonei rialzi del terreno sede di fabbricati e viabilità, creazione di manufatti arginali utilizzando sedi viarie o altro, che garantiscano l'area dalle esondazioni, integrati da impianti di sollevamento, ecc.).

27. Si applicano le prescrizioni di cui al successivi commi 31 - 40 (Norme di tutela idraulica).

SITI CONTAMINATI

28. Il PI completi l'individuazione anche dei seguenti elementi di fragilità (con riferimento al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 156/2006):

- siti potenzialmente inquinati;
- siti inquinati;
- siti bonificati con obiettivi stabiliti con analisi di rischio,

29. Il PI definisca le norme di tutela, disinquinamento e riqualificazione, in considerazione anche delle limitazioni d'uso necessarie per:

- il mantenimento delle condizioni utilizzate per il calcolo dell'analisi di rischio
- ottemperanza alle prescrizioni stabilite nei certificati di avvenuta bonifica rilasciati dalla Provincia.

NORME DI TUTELA IDRAULICA

Direttive

30. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente paragrafo, che provvede a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Esso è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dallo Studio di Compatibilità idraulica. Ogni singolo intervento sarà corredato da una

ART. 14

LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO



specifica valutazione di compatibilità idraulica non surrogabile con asseverazione²⁴.

a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni, sia per i singoli fabbricati.
- Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PAT.

b) *Superfici impermeabili*

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;

c) *Reti di smaltimento delle acque meteoriche in area urbana*

- Prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
- Evitare l'impiego di sistemi disperdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e di tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.
- La tombinatura dei fossi solo se necessario dovrà essere preceduta da una corretta valutazione idraulica dei diametri e delle opere necessarie senza che ciò pregiudichi la funzionalità idraulica della rete.

ART. 14

LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

²⁴ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientare, punto 1



- d) *Sistema di drenaggio delle aree agricole*
- Privilegiare la realizzazione di scoline per il drenaggio rispetto alla tubazione microforata.
- e) *Opere pubbliche e infrastrutture:*
- Per le strade dovranno essere previsti ampi fossi di guardia in cui le dimensioni e i relativi volumi netti disponibili devono essere determinati tenendo conto dell'invarianza idraulica; inoltre dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.
- f) *Aree a verde pubbliche/private*
- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

ART. 14
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

Prescrizioni

31. Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:
- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
 - scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
 - ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
 - nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente



ART. 14
LE AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLOGICO

- e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- e) I fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
 - f) Per il tombinamento in zona agricola dei fossati, vige l'obbligo di parere idraulico;
 - g) Non posizionare rilevati a protezione di colture agricole conformati in modo da ostacolare il libero deflusso delle acque.
32. Nelle aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I. di cui al precedente Art. 6 commi 23 e 24 si applicano altresì le seguenti disposizioni:
- Nelle aree "P1" è sconsigliata la realizzazione di interrati e seminterrati che dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo coperto e dalle strade. Si raccomanda la realizzazione di edifici il cui piano terra sia sopraelevato di almeno 40-50 cm rispetto al piano campagna.
 - Nelle aree "P2" e superiori è vietata la realizzazione di interrati e seminterrati. È obbligatorio che gli edifici vengano realizzati con una sopraelevazione di almeno 40-50 cm rispetto al piano campagna²⁵.
33. In sede di redazione del PI sia sviluppato uno studio idraulico di dettaglio che consenta, con riferimento alle aree oggetto di trasformazione territoriale di:
- determinare compiutamente le misure di mitigazione delle criticità esistenti al fine di eliminarle prima dell'urbanizzazione;
 - predisporre tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica.
34. Detto studio dovrà esaminare tutte le nuove previsioni urbanistiche e le portate che si generano conseguentemente a piogge di varie durate (per un TR= 50 anni) garantendo il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a quella attuale (per le aree attualmente a destinazione agricola può tenersi come valore di riferimento quello di 5-10 l/s ha).
35. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, etc. delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, etc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle.
36. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a

²⁵ Adeguamento parere del Genio Civile, punto 1



pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente²⁶.

37. Nessuna opera di nessun tipo potrà compromettere in alcun modo la stabilità degli argini e delle loro fondazioni. Il divieto di scavi, abbassamenti e simili, in prossimità di arginature classificate, viene esteso a tutti gli ambiti adiacenti ai corsi d'acqua tutto il territorio comunale²⁷.

38. In generale tra le azioni compensative di carattere idraulico per gli interventi di nuova urbanizzazione dovrà essere prevista la separazione tra le acque meteoriche defluenti dalle aree agricole e quelle provenienti dalle aree da urbanizzare²⁸.

39. Per le aree di trasformazione ricadenti in zone a pericolosità idraulica o soggette a fenomeni di allagamento o caratterizzate da una morfologia ed una altimetria sfavorevole allo scolo della acque, potranno essere previsti in fase di pianificazione attuativa valori di portata in uscita anche inferiori a 10 l/s/ha²⁹.

40. In riferimento all'adozione di sistemi di infiltrazione sotterranea di cui al cap. 8 della relazione di compatibilità idraulica, nel rispetto dei limiti previsti dall'allegato A della DGR 2948/2009, data l'eterogeneità litologica del territorio comunale, in fase progettuale il dimensionamento dovrà essere accompagnato da prove in sito per verificare l'effettiva permeabilità caso per caso.³⁰

²⁶ Adeguamento parere del Genio Civile, punti 5, 6, 7

²⁷ Adeguamento parere del Genio Civile, pag. 4

²⁸ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientare, lettere c)

²⁹ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientare, lettere d)

³⁰ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientare, lettera m)



CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

Art. 15 Le azioni strategiche

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Il PAT distingue le seguenti tipologie di aree di urbanizzazione consolidata in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano:

- a) Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani maggiori (Jesolo Paese e Cortellazzo), appartenenti generalmente al sistema insediativo di più recente formazione, con presenza di servizi e luoghi centrali, di tessuto edilizio storico, grandi viali, dorsali urbane.
- b) Aree di urbanizzazione consolidata dei centri minori, localizzati entro ambiti agricoli e di valore ambientale.
- c) Aree di urbanizzazione consolidata di più recente formazione, con prevalenza di frange urbane, periurbane e di viali giardino.
- d) Aree di urbanizzazione consolidata della città giardino (ex Campana), di recente formazione, localizzata tra le dorsali di Via Roma Destra e Via Ca' Gamba, caratterizzata dalla presenza di tipologie edilizie a bassa densità e ampi spazi di verde attrezzato.
- e) Aree di urbanizzazione consolidata dell'ambito della Pineta, comprese tra Viale Oriente e Viale Belgio.
- f) Aree di urbanizzazione consolidata del frontemare.
- g) Aree di urbanizzazione consolidata del Lido dei Lombardi.
- h) Aree di urbanizzazione consolidata del Lido Centrale.
- i) Aree di urbanizzazione consolidata del Lido di Levante.
- j) Aree di urbanizzazione consolidata del Lido Pineta.
- k) Aree a destinazione produttiva confermata.
- l) Aree a destinazione commerciale confermata.
- m) Aree a destinazione agro-produttiva confermata.

ART. 15 **LE AZIONI** **STRATEGICHE**

Direttive

2. Il PI:



- a) sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative in relazione agli obiettivi fissati per ciascuna tipologia insediativa:
- ART. 15**
LE AZIONI
STRATEGICHE
- *Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani maggiori:* riqualificazione delle aree degradate e degli spazi pubblici compresi tra Via C. Battisti, Via N. Sauro e Via G. Pascoli a Jesolo Paese, valorizzazione degli spazi pubblici e del fronte edificato lungo la Riviera del Sile-Piave Vecchia-Canale Cavetta migliorando i margini urbani e le relazioni visive con il paesaggio fluviale, riqualificazione degli spazi del polo scolastico; riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata dei centri minori:* riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare; riqualificazione del tessuto edilizio in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale.
 - *Aree di urbanizzazione con prevalenza di frange urbane:* riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, completamento delle opere di urbanizzazione primarie e del sistema insediativo, riqualificazione ambientale dei margini urbani, consolidamento della dorsale del commercio lungo Via Roma Destra.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata della città giardino (ex Campana):* completamento del quartiere giardino finalizzato alla residenza stabile entro spazi di campagna urbanizzata con tipologie a bassa densità.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata dell'ambito della Pineta:* riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, risanamento e riqualificazione del tessuto edilizio con bonifica degli elementi detrattori. Riordino paesaggistico e recupero della viabilità minore, assicurando le relazioni ecologiche, tra l'arenile e il parco rurale agroturistico, proprie dell'infrastruttura verde della foce del Piave.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata del frontemare:* riqualificazione e consolidamento delle strutture e delle attrezzature turistico alberghiere anche mediante incrementi volumetrici e sopraelevazioni, finalizzati al miglioramento dei locali di pernottamento e alla



ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

- implementazione dei servizi forniti (attrezzature, installazioni tecniche, aree comuni e servizi di interesse turistico).
- *Aree di urbanizzazione consolidata del Lido dei Lombardi:* riqualificazione e consolidamento delle strutture e attrezzature alberghiere, assicurando le relazioni paesaggistiche tra il fronte mare e l'entro terra mediante la valorizzazione degli assi spaziali ordinatori presenti nell'originario impianto di urbanizzazione, contrappuntati dalla sequenza delle piazze centrali.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata del Lido Centrale:* rigenerazione del patrimonio immobiliare, ricomposizione spaziale del tessuto edilizio e degli isolati urbani, con interventi di diradamento e addensamento in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale e secondaria, favorendo la riqualificazione del fronte mare, incrementando gli spazi di relazione tra la Galleria Bafile e il Lungomare delle Stelle, declinando il progetto della Città della Notte.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata del Lido di Levante:* rigenerazione del patrimonio immobiliare, riqualificazione degli isolati e del paesaggio urbano della costa incardinato nei progetti di alta qualità architettonica. Lungo l'asse di Via Altinate il PI prevede interventi di riqualificazione edilizia e ricomposizione spaziale degli isolati e dei singoli lotti finalizzati al miglioramento della qualità urbana e dell'accessibilità all'arenile.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata del Lido Pineta:* valorizzazione delle strutture ricettive all'aperto come presidi dell'infrastruttura verde costiera. Riqualificazione dell'asse di Viale Oriente mediante la realizzazione di spazi pubblici (piazze) integrati con attività commerciali e di servizio.
 - *Aree a destinazione produttiva confermata:* rafforzamento delle attività produttive e di servizio alla costa.
 - *Aree a destinazione commerciale confermata:* valorizzazione delle polarità commerciali esistenti per garantire al territorio un sistema commerciale costiero competitivo entro i nodi della rete commerciale regionale.
 - *Aree a destinazione agro-produttiva confermata:* completamento dell'insediamento esistente anche mediante la localizzazione di attività commerciali del settore non alimentare, entro il limite del 30% della superficie territoriale.



ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

- b) La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare *limitate* variazioni al perimetro della stessa, in relazione alla disciplina degli interventi prevista, conseguenti alla necessità di:
- riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua, fossi, capofossi) o antropici (strade, muri di contenimento, recinzioni) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
 - preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili).
- c) Predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.
- d) Individua specifiche aree di miglioramento della qualità urbana, per interventi finalizzati alla realizzazione degli obiettivi di cui alla precedente lettera a) in cui si applica il disposto di cui ai successivi commi 14, 15 e 16.
- e) Precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 49, 50 e 51.
- f) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus aedificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 18.
- g) Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.
3. Per le strutture ricettive alberghiere individuate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, localizzate all'interno dell'*ambito del frontemare* come definito negli elaborati grafici del PAT (Tav. 4 – Trasformabilità) con non più di **25** camere o **50** posti letto alla data di adozione del PAT e non poste sulla *linea del frontemare*, nonché per tutte quelle esterne all'*ambito del frontemare*, il PI può consentire destinazioni d'uso diverse, qualora ciò non comporti una riduzione superiore al due per cento del numero dei locali di pernottamento (camere, junior suite, suite e unità abitative) certificati alla data di adozione del PAT nell'intero territorio



comunale, previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18 .

Art. 15
Le azioni
strategiche

EDIFICAZIONE DIFFUSA

4. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

5. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo - strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.

Directive

6. In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad «ambiti di urbanizzazione consolidata» ed a «linee preferenziali di sviluppo insediativo» tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;



- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO. Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle prescrizioni tipologiche e costruttive di cui al successivo Art. 17 comma 8.

Art. 15
Le azioni
strategiche

7. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa individua i «nuclei residenziali in ambito agricolo» e gli «aggregati edilizi di modesta entità» documentandoli e disciplinandoli mediante apposita scheda. I «nuclei residenziali in ambito agricolo» potranno essere estesi esternamente agli «ambiti di edificazione diffusa», esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.

8. Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricole - produttive esistenti e utilizzate.

9. All'interno degli «ambiti di edificazione diffusa» il PI potrà quindi individuare tali «nuclei residenziali in ambito agricolo» quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:

- Le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale.
- I modi d'intervento riguardanti l'edilizia esistente e la nuova edificazione.
- I parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.), precisando i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, ed assicurando che una quota di nuova edificazione provenga da credito edilizio



derivante da demolizioni di edifici disseminati in territorio agricolo, in conformità al successivo Art. 19 comma 2 lettera c).

- Le misure di compensazione e mitigazione ambientale in relazione ai tipi di intervento, prevedendo l'obbligo, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a **due** volte superficie coperta del nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione Comunale, di proprietà demaniale.

10. L'individuazione, in sede di PI, dei «nuclei residenziali in ambito agricolo» all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- Presenza delle principali opere di urbanizzazione.
- Superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000.
- Indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- Rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%.
- Al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, rilevata alla data di adozione del PAT, e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare.
- All'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 600, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%.
- Dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.
- Per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere definita la quantità di jus ædificandi derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 18 .
- Dovrà essere definito il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR

ART. 15

LE AZIONI STRATEGICHE



11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

11. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa come definiti dal PAT non siano individuate aree che rispondano ai criteri e requisiti sopra evidenziati, il PI potrà definire, per gli «aggregati edilizi di modesta entità» ricompresi in tali ambiti, una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, ovvero di localizzazione di credito edilizio, e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo e in riferimento alle invarianti di natura architettonica e ambientale nel rispetto delle disposizioni normative di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 11 . Entro l'ambito del parco rurale agroturistico il PI, sulla base di una approfondita analisi del contesto territoriale, della dotazione delle opere di urbanizzazione a rete, della frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale, potrà individuare ulteriori aggregati di edilizia diffusa cui applicare la disciplina di cui ai commi 9 , 10 , 11, del presente articolo.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

AREE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E
TERRITORIALE

12. Il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale che necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale della viabilità territoriale, in relazione alla presenza delle aree di importanza ambientale e paesaggistica, mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale, strutture e servizi per il tempo libero, strutture e servizi per la nautica da diporto.

Directive

13. Il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. *Ambito di Via Cristo Re*: comprende un'area posta in destra Sile – Piave Vecchia, caratterizzata dalla presenza di un cospicuo edificio già utilizzato come stalla, di cui è prevista



ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

- la ricomposizione spaziale per finalità turistico ricettive secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità, assicurando la tutela degli Habitat compresi entro l'area nucleo e la realizzazione dei percorsi di visitazione turistica integrati con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*).
2. *Parco Equilio*. Comprende ambiti destinati alla localizzazione di molteplici attività sportive, ricreative, di svago e di strutture ricettive all'aria aperta:
 - A. Localizzazione di attrezzature per la pesca sportiva, sport equestri, nonché attività di supporto quali esercizi pubblici, attività commerciali specializzate, residenze per gli ospiti.
 - B. Localizzazione di attrezzature portuali per la nautica da diporto, strutture ricettive, pubblici esercizi.
 - C. Scuola Fattoria, corredata da strutture ricettive e per attività comuni.
 - D. Completamento dell'ambito destinato alle attrezzature sportive e alla pratica del golf.
 3. *Porto turistico*. Ambito destinato al potenziamento del porto turistico, comprensivo delle strutture di supporto, degli spazi ricreativi e di quelli destinati alle strutture alberghiere e residenze turistiche.
 4. *Ambito di Via Roma Destra*. Ambito destinato allo svolgimento di manifestazioni stagionali (circo, spettacoli itineranti, concerti, teatro tenda), attrezzature di interesse comune, strutture alberghiere e residenze turistiche.
 5. *Ambito di Via Gorizia*. Ambito destinato alla costruzione di impianti per la salute e in benessere, pubblici esercizi, attività ricettive e residenza turistica.
 6. *Isola Blu*. Localizzazione di attività commerciali, residenza turistica, servizi ed attrezzature destinate a completare il sistema insediativo esistente.
 7. *Porta Adriatico*. Salvaguardia degli spazi aperti e dei coni visuali verso la Laguna e completamento delle strutture di servizio alla nautica, con inserimento di attività commerciali specializzate e attrezzature sportive.
 8. *Dorsale urbana del Commercio*. Rafforzamento della dorsale del commercio localizzata lungo Via Roma Destra, integrata con spazi per attività ricreative, direzionali e ricettive, assicurando la razionalizzazione degli accessi e conservando gli spazi aperti e i coni visuali verso la laguna e il Fiume Sile - Piave Vecchia.



ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

9. *Parco agroturistico.* Area cardine dell'infrastruttura verde del Lido, destinata alla localizzazione di spazi di servizio, museo, parco delle scienze, attività ricettive, residenza turistica entro il paesaggio rurale, utilizzando gli elementi morfologici tipici del paesaggio della bonifica integrale (vie d'acqua, assi interpoderali, corti rurali).
10. *Ambito di Via Martin Luther King.* Area destinata alla localizzazione di attrezzature di interesse comune, strutture alberghiere e residenze turistiche finalizzate al completamento del sistema insediativo esistente del Lido.
11. *Ambito di Via Papa Luciani.* Area destinata alla localizzazione di attrezzature di interesse comune, strutture alberghiere e residenze turistiche entro il paesaggio rurale della bonifica integrale.
12. *Parco Pineta.* Ambito di raccordo tra l'infrastruttura verde della Pineta e le aree agricole disposte lungo il Canale Cavetta, destinato alla localizzazione di strutture ricettive alberghiere e all'aperto, strutture residenziali, impianti e stabilimenti di carattere turistico riservati allo svago, al gioco e allo sport, implementando le strutture esistenti e rafforzando il nucleo insediativo di Cortellazzo. È prevista la realizzazione di specchi d'acqua alimentati dal Canale Cavetta²⁹, anche a fini ricreativi e di contestualizzazione paesaggistica dei nuovi insediamenti.
13. *Darsena di Cortellazzo.* Ambito destinato alla realizzazione della Darsena per la riqualificazione dei posti barca localizzati alla foce del Fiume Piave, comprensivo delle strutture di supporto e degli spazi ricreativi. Nell'ambito è prevista la localizzazione di strutture per la nautica da diporto per complessivi 400 posti barca, dimensionate in conformità ai seguenti parametri:
 - il bacino d'acqua, comprensivo dei canali di adduzione e dei bacini di laminazione e lagunaggio, dovrà essere dimensionato in conformità a uno standard massimo di 300 mq/posto barca;
 - l'area per le attività di cantieristica, manutenzione e servizi alla nautica dovrà essere dimensionata in conformità a uno standard massimo di 30 mq/posto barca;
 - l'area per il rimessaggio a secco dovrà essere dimensionata in conformità a uno standard massimo di 100 mq/posto barca³⁰.

²⁹ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, p. k

³⁰ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 34



ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

14. *Ex Caserma di Cortellazzo.* Area centrale del nucleo insediativo di Cortellazzo, destinata alla localizzazione di attività di servizio pubbliche e private e di residenza.
 15. *Ambito di Via Oriente.* Ambito destinato alla localizzazione di impianti sportivi e strutture ricettive all'aperto.
 16. *Ex campi da tennis.* Area destinata alla localizzazione di strutture residenziali, residenze turistiche e strutture ricettive alberghiere finalizzate al completamento del sistema insediativo esistente del Lido.
 17. *Ex Minigolf.* Area destinata alla localizzazione di strutture residenziali, residenze turistiche e strutture ricettive alberghiere finalizzate al completamento del sistema insediativo esistente del Lido³¹.
 18. *Stabilimento Sabbiadoro.* Area destinata alla localizzazione di strutture ricettive alberghiere finalizzate al completamento del sistema insediativo esistente del Lido.
14. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:
- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti;
 - miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;
 - previsione di specifici limiti in altezza in grado di consentire un significativo contenimento della percentuale di superficie coperta e dell'indice di impermeabilizzazione del suolo.

Prescrizioni

15. La disciplina degli interventi definita dal PI di specifico adeguamento alle previsioni del PAT, ai sensi del precedente comma 13, o in ogni caso di Variante al PI che modifichi le carature urbanistiche e/o il carico insediativo della zonizzazione previgente, può essere preceduta dalla redazione di un Master-Plan esteso all'intera superficie territoriale di ciascun ambito di miglioramento della qualità urbana e territoriale, che definisca le tipologie insediative e le relazioni funzionali tra le parti, la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala urbana o territoriale, le strutture e i servizi per il tempo libero, le eventuali strutture e servizi per la nautica da diporto. Il Master-Plan è parte integrante della

³¹ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 12



variante al PI cui accede, ed è approvato e variato con la medesima procedura.

16. Qualora l'attuazione degli interventi previsti avvenga mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, l'accordo di pianificazione medesimo, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18. In tali aree, definite come «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico», potranno altresì essere promossi specifici accordi di programma ai sensi degli artt. 7 e 26 della L.r. 11/2004 nonché progetti strategici ai sensi dell'art. 26 comma ter della L.r. 11/2004.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

PARCO RURALE AGRITURISTICO

17. Il PAT ha individuato l'ambito del «Parco rurale agriturismo» come con funzioni di ampia cintura a verde del centri urbani di Jesolo Paese, Jesolo Lido e Cortellazzo, che per la prossimità agli insediamenti residenziali, e alle infrastrutture costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola, e le aree più intensamente urbanizzate. Gli ambiti del «parco rurale agriturismo» svolgono un ruolo rilevante per la salvaguardia del territorio aperto e per la riqualificazione delle aree di frangia urbana e periurbana, ricucendo il margine degli insediamenti, compensando gli impatti delle aree urbanizzate e mitigando l'incidenza delle infrastrutture.

Directive

18. Il PI definisce le azioni finalizzata a:

- Salvaguardare gli elementi di pregio ambientale presenti (fasce tampone).
- Eliminare o ridurre i fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa.
- Favorire il mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani.
- Integrare il verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali.
- Integrare le funzioni rurali e urbane con servizi pubblici ed attività finalizzate alla ricreazione, al tempo libero, allo sport, all'agriturismo ed agricampeggio.



- Promuovere la riqualificazione e riorganizzazione del tessuto insediativo diffuso esistente anche in funzione ricettiva e ricreativa integrando le eventuali infrastrutture a rete carenti.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

AMBITO DELL'ARENILE

19. Aree demaniali prevalentemente destinate alle attrezzature e servizi alla balneazione disciplinate con specifico piano urbanistico.

Directive

20. Il PAT prevede:

- La riqualificazione del sistema delle attrezzature e dei servizi alla balneazione declinando la morfologia delle strutture in relazione alla diverse tipologie insediative delle adiacenti aree di urbanizzazione consolidata del Lido.
- Interventi di rinaturalizzazione dell'habitat costiero, e di potenziamento o ricostituzione del sistema dunoso con la tipica vegetazione arbustiva ed erbacea con la possibilità di visitazione attraverso percorsi didattici con fondo naturale o su percorsi protetti in legno in relazione all'adiacente contesto ambientale ed urbanizzato.
- La realizzazione di pontili da adibire a passeggiata panoramica con realizzazione di eventuali spazi di servizio (pubblici esercizi, terrazze panoramiche) e strutture per l'approdo, in relazione alle caratteristiche della passeggiata a mare e delle tipologie insediative delle adiacenti aree di urbanizzazione consolidata del Lido.

AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

21. Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Directive

22. Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: *Centri aziendali*, complessi produttivi e edifici



ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

rurali, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione delle modalità di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Il PI definisce le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento finalizzati al recupero delle corti rurali e degli edifici esistenti, riconoscendo il ruolo di presidi storici dell'infrastruttura verde ed elementi morfogenetici del paesaggio rurale; dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. In relazione alla loro localizzazione il PI potrà considerare le destinazioni d'uso ricettive alberghiere ed extralberghiere, le attività direzionali, il terziario diffuso, la residenza turistica, integrate con spazi ed attrezzatura per le attività ricreative. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.

LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

23. Il PAT individua alcuni limiti fisici alla nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Directive

24. I limiti fisici della nuova edificazione sono definiti nel dettaglio dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto in conformità a quanto previsto dal precedente comma 2 lettera a).

Prescrizioni

25. All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione sono ammessi unicamente gli interventi di cui al successivo comma 31.

LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

26. Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in cinque categorie:

- a) Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate dell'entroterra, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) Linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti commerciali esistenti (C).



- c) Linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi esistenti (P).

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

Directive

27. Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce:

- a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
- le specifiche zone territoriali omogenee,
 - le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
 - le specifiche carature urbanistiche,
 - la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
 - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica e/o *social housing* eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
- b) Gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Prescrizioni

28. Il PAT prevede la procedura di localizzazione dello *jus ædificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, nelle seguenti aree:

- a) Aree non sottoposte a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT.
- b) Aree in cui siano decadute le previsioni urbanistiche ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.r. 11/2004.
- c) Aree in cui siano decadute le previsioni urbanistiche ai sensi del successivo Art. 21 commi 4, 6 e 7.

29. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 19. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18.



ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

30. Nelle aree di cui ai commi precedenti gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale, produttivo, commerciale e turistico dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

31. All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, oltre all'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 17, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT come definite nelle prescrizioni delle ATO di cui ai successivi Art. 23 - Art. 25, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o d'interesse pubblico.

SERVIZI E INFRASTRUTTURE D'INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA (ESISTENTI E DI PROGETTO)

32. Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Directive

33. Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale delle attrezzature e dei servizi destinati alla formazione e cura della persona nonché a sostegno delle comunità locali, tenendo conto dei bisogni espressi dalle diverse fasce di età (istruzione, attività culturali, sportive, ricreative, assistenziali). Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.



34. Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:

- a) Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- b) Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- d) eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

35. Il PAT definisce i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita in forma di esercizio singolo a grande struttura o di grande centro commerciale o parco commerciale e di altre strutture alle stesse assimilate in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della Lr. 11/2004. Il PAT definisce altresì i criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadri, in conformità al RR 21 giugno 2013, n.1.

Direttive

36. Il PI localizza e definisce la quantità massima di superfici di grandi e medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadri e delle altre strutture alle stesse assimilate insediabili nei centri urbani, nelle aree o edifici aventi valore storico, di archeologia industriale, ovvero in edifici destinati in passato a funzioni non più compatibili con il contesto urbano o territoriale o dismesse, in conformità a quanto prescritto dal successivo comma 37 e nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente impostato e attrezzato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.
- b) Fabbricati e spazi scoperti vanno disegnati e organizzati in maniera da limitare gli impatti visivi rispetto all'intorno territoriale, legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e l'inquinamento atmosferico e acustico, legato all'affluenza di numerosi utenti.



ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

- c) Disponibilità di aree da destinare a parcheggio e a servizi nella misura determinata in conformità all'art. 21 della LR 50/2012 e all'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui al precedente Art. 14 .

Prescrizioni

37. Il PAT individua i seguenti ambiti preferenziali per la localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita di cui al precedente comma 35:

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- ATO 2: «aree a destinazione commerciale confermata», come individuate nella Tav. 4 del PAT.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- All'interno delle «aree a destinazione commerciale confermata» come individuate nella Tav. 4 del PAT, nonché nelle aree dismesse e degradate da riqualificare definite dal PI in conformità alla LR 50/2012 e al RR 21 giugno 2013, n.1, considerando prioritariamente le «aree di riqualificazione e riconversione», le «aree idonee al miglioramento della qualità territoriale» e le «aree di urbanizzazione consolidata», secondo il criterio dell'approccio sequenziale come definito dall'art. 2 del RR 21 giugno 2013, n.1.

OPERE INCONGRUE, ELEMENTI DI DEGRADO ATTIVITÀ IN ZONA IMPROPRIA

38. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua le principali opere incongrue ed elementi di degrado da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

Direttive

39. Il PI, sulla base di specifici approfondimenti analitici, può individuare, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori opere incongrue, elementi di degrado ed attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria, rispetto a quelle di cui al comma precedente, e ne valuta la compatibilità rispetto:

- a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;



- b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;
- c) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- d) alla dotazione di opere di urbanizzazione.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

40. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.

41. Per le attività da trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità del trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui al successivo Art. 19 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2004.

42. L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.

43. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, nonché alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico definite in conformità alle disposizioni di cui al successivo comma 48. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.500 m².

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D.P.R. N. 160/2010 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI)

44. Nella redazione del PI dovrà essere tenuto conto delle attività produttive esistenti che richiedono interventi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, attivazione, riattivazione correlati alle necessità produttive contingenti, spesso legate all'andamento dei mercati. Nell'elaborazione del PI dovrà pertanto essere considerata la possibilità di realizzare i suddetti interventi indicando, eventualmente, specifici limiti applicativi in ragione della particolarità del territorio e delle sue specificità. Anche nell'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti per attività produttive il PI dovrà prevedere la possibilità di espansione o modifica del ciclo produttivo di dette attività, assicurando la compatibilità dei processi di trasformazione del



suolo con il quadro di invariants, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

Direttive

45. In particolare, in relazione alle procedure applicative dello Sportello Unico, il PI dovrà prevedere i seguenti criteri minimi:

- a) la disciplina degli ampliamenti delle attività produttive esistenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;
- b) la disciplina sugli ampliamenti delle attività produttive esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale;
- c) i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria in conformità a quanto prescritto dal precedente comma 43;
- d) la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.

Prescrizioni

46. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. 160/2010, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invariants ed alle fragilità di cui ai precedenti Capo II e III. Per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale e interessino attività produttive definite da trasferire dal PI o siano localizzate nei corridoi ecologici come definiti al precedente Art. 10 si applica la procedura di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55.

47. In particolare, non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 160/2010, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti nonché alla trasposizione, a parità di superficie di zona e per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute ed esclusivamente negli ambiti a destinazione produttiva o in aderenza agli stessi, di zone territoriali omogenee D a carattere industriale a artigianale interessate da un'unica struttura aziendale.

48. L'applicazione della procedura di sportello unico è subordinata, dove necessario mediante specifico convenzionamento, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e



naturalistico. Qualora l'attività produttiva esistente sia localizzata in corridoi ecologici o in aree di connessione naturalistica è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari alla superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in ampliamento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali. Qualora l'attività produttiva sia localizzata in aree diverse tale obbligo non potrà essere inferiore alla superficie coperta del nuovo intervento. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 m² comprensivi degli eventuali ampliamenti ammessi dal PI ai sensi del precedente comma 43.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Direttive

49. Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, una quota dello *jus aedificandi* previsto nei singoli ambiti per gli interventi urbanistici a elevata sostenibilità ambientale certificati con idonea procedura. Ai fini di promuovere la rigenerazione del patrimonio immobiliare il PI potrà ridefinire gli indici di zona sostituendo il parametro tecnico del Volume con la Superficie netta di Pavimento, definendo l'altezza virtuale di conversione in relazione alle tipologie edilizie.

50. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di sostenibilità ambientale degli interventi e i criteri per l'assegnazione del volume previsto tenendo conto dei seguenti obiettivi:

- *Sostenibilità del contesto*: gli interventi devono consentire un miglioramento del contesto urbanizzato, nonché dell'assetto idrogeologico, riducendo gli impatti sull'ambiente (riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso).
- *Gestione efficiente delle acque*: mediante sistemi per il recupero dell'acqua piovana o di tecnologie che prevedano un utilizzo oculato delle risorse idriche.
- *Energia e aria*: utilizzo efficiente dell'energia prodotta da fonti rinnovabili e locali, per consentire la riduzione significativa del consumo energetico degli edifici.
- *Materiali e risorse*: si privilegia l'utilizzo di materiali naturali, rinnovabili e locali, contenendo la produzione di rifiuti.



- *Qualità ambientale interna*: gli spazi interni degli edifici devono assicurare la sostanziale parità del bilancio energetico, favorendo il massimo confort abitativo (comfort termo-igrometrico, ventilazione, illuminazione naturale, viste sull'esterno, controllo sostanze inquinanti nell'aria, materiali a basso contenuto di sostanze tossiche).
- *Innovazione e Design*. Il processo progettuale potrà evidenziare elementi distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo delle pratiche di sostenibilità per la realizzazione degli interventi edilizi.

Prescrizioni

51. Il PI, nel definire la disciplina delle zone produttive definisce misure idonee ad assicurare negli interventi:

- il riutilizzo delle acque depurate,
- il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio,
- l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore.

Art. 16 Il sistema relazionale

1. La viabilità di progetto dovrà essere progettata rispettando la continuità idraulica dalle linee di deflusso intercettate e garantendo la creazione di volumi di invaso compensativo secondo quanto indicato nel documento operativo del Consorzio di Bonifica n° 84 del 27/08/2012³².

Direttive

VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA STRATEGICA

2. Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale (Autostrada del Mare, Bretella di circonvallazione est, Litoranea Veneta). I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione a essi attribuita.

Art. 16 IL SISTEMA RELAZIONALE

³² Adeguamento al parere del Consorzio di Bonifica del Veneto Orientale, lettera p).



VIABILITÀ PRINCIPALE DA POTENZIARE

3. Il PAT indica il tracciato della viabilità principale da riqualificare corrispondente al tratto di Via Adriatico – Via Roma Destra interessato dalla realizzazione dell'Autostrada del Mare e dalla sua prosecuzione fino al comune di Cavallino.

4. Il PAT indica altresì l'«Ambito di riqualificazione infrastrutturale» di Via Roma Destra tra la rotonda adiacente allo Stadio Picchi e il confine comunale.

Direttive

5. Entro l'«Ambito di riqualificazione infrastrutturale» di Via Roma Destra il PI definisce un'adeguata fascia di inedificabilità assoluta al fine di consentire la salvaguardia degli spazi adiacenti utilizzabili ai fini dell'ampliamento della sede stradale e della messa in sicurezza degli accessi pubblici e privati.

Prescrizioni

6. Fino alla realizzazione degli interventi previsti entro l'«Ambito di riqualificazione infrastrutturale» di Via Roma Destra, non è ammessa di norma la realizzazione di nuovi accessi privati. Qualora fosse dimostrata la non procedibilità di soluzioni alternative quali l'utilizzo o la realizzazione di viabilità di servizio, l'eventuale previsione, autorizzazione e realizzazione di nuovi accessi privati o nuove opere dovrà essere coordinata con l'ente gestore e l'ente proprietario e non dovrà peggiorare le condizioni di circolazione³³.

VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA LOCALE

7. Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione a essi attribuita.

CRITICITÀ INFRASTRUTTURALI

8. Il PAT individua alcune criticità della rete infrastrutturale locale a Cortellazzo, in corrispondenza del ponte esistente sul Canale Cavetta e sul Fiume Piave.

Direttive

9. Il PI localizza il nuovo ponte sul Canale Cavetta raccordando idoneamente la dorsale prevista a valle con la viabilità esistente e di progetto localizzata a monte del Canale Cavetta medesimo,

³³ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, SMSSV p. 55



salvaguardando la funzionalità della Litoranea Veneta. Il PI localizza altresì il nuovo ponte sul Fiume Piave in corrispondenza della viabilità di rilevanza strategica.

VARCHI INFRASTRUTTURALI

10. Si definiscono tali, i varchi che consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Directive

11. Il PI definisce i criteri per la redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (buffer zone), alla valutazione della permeabilità dei corridoi, alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione. Il PI può individuare altri varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

12. I varchi s'individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini, distinguendo tra:

- piccoli animali terrestri attratti da calore e luce, che evitano di passare sottoterra;
- animali di piccola e media taglia che normalmente usano cunicoli sotterranei, come volpi, mustelidi e altri piccoli mammiferi.

13. Per le strade e le ferrovie con elevato volume di traffico ad alta velocità, si consiglia una combinazione di ecodotti, recinzioni limitrofe, cespugli e siepi disposte a «invito» all'ecodotto.

Prescrizioni

14. Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture o su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifiche azioni interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti)³⁴.

ITINERARI CICLOPEDONALI

15. Il PAT individua i principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle

Art. 16
IL SISTEMA
RELAZIONALE

³⁴ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 26



centralità urbane. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI, garantendo la funzione ad essi attribuita.

Direttive

16. Il PI localizza i percorsi assicurando la messa in sicurezza delle relazioni ciclopedonali tra i diversi centri urbani e la fruibilità e godibilità del paesaggio. A tal fine dovranno essere previsti:

- a) eventuali punti panoramici e spazi per la sosta;
- b) opportune piantumazioni in fregio al percorso;
- c) la valorizzazione con idonee soluzioni di tutti gli elementi di interesse naturalistico e i manufatti storico-testimoniali che costituiscono la peculiarità dei percorsi, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante³⁵.

STRUTTURE PER LA PROTEZIONE DELLA COSTA

17. Il PAT indica alcune strutture per la protezione della costa dalle mareggiate e di contrasto al fenomeno di erosione dell'arenile.

ATTREZZATURE PORTUALI

18. Il PAT indica alcuni siti idonei per la localizzazione di attrezzature portuali a mare, in corrispondenza delle strutture per la protezione della costa, la cui tipologia, localizzazione e dimensionamento è condizionata alla progettazione e realizzazione delle strutture medesime e dovrà avvenire di concerto con gli enti competenti³⁶.

Art. 17 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

1. In conformità all'art. 43 della LR 11/04 il PAT individua:
 - a) gli edifici con valore storico-testimoniale;
 - b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
 - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

**Art. 17
TUTELA ED
EDIFICABILITÀ
DEL TERRITORIO
AGRICOLO**

Direttive

2. Il PI individua, nell'ambito del territorio agricolo:

³⁵ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 12

³⁶ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 34



- a) Gli allevamenti intensivi esistenti e le corrispondenti fasce di rispetto;
 - b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui alla lettera c) del precedente comma 1 nonché alle direttive prescrizioni e vincoli relative alle invariants di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 10 e Art. 11 ;
 - c) gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
 - d) gli ambiti in cui è ammessa la eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei con visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica;
 - e) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
 - f) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
 - g) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-testimoniale;
 - h) le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;
3. Il PI promuove le seguenti azioni:
- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
 - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
 - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso

Art. 17
TUTELA ED
EDIFICABILITÀ
DEL TERRITORIO
AGRICOLO



- pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante; eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui al precedente Art. 14 comma 31 .
 - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
 - la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

Art. 17
TUTELA ED
EDIFICABILITÀ
DEL TERRITORIO
AGRICOLO

Prescrizioni

4. Per gli edifici con valore storico-testimoniale si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 3-11, 12-18 e 25-26 del precedente Art. 11

5. Per gli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art. 44 della LR 11/2004. Sono ammessi altresì gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, oppure localizzati all'interno di fasce di rispetto di cui al precedente Art. 7 comma 2, ovvero per motivi statici o igienici. In tal caso è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente (esterna alle fasce di rispetto, prossima all'area di sedime originaria, e in ogni caso connessa in senso funzionale con questa) ovvero negli ambiti di cui al precedente comma 2 lettera d), nei limiti stabiliti dal PI, e secondo le modalità tipologiche e costruttive di cui al successivo comma 8.

6. Il PI nel disciplinare le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ne verifica l'utilizzabilità a fini residenziali sotto il profilo della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) è ammesso unicamente il riutilizzo in un unico fabbricato delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, nel limite massimo di 600 m³.
- b) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- c) Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:
 - all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.



- All'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui al successivo comma 8. Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei 600 m³ è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola volumetria eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 19 comma 12.

Art. 17
TUTELA ED
EDIFICABILITÀ
DEL TERRITORIO
AGRICOLO

7. Relativamente all'edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 della LR 11/04 e s.m.; sono ammessi altresì gli interventi di cui alla LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*, e s.m.i.

8. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive:

- a) rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
- b) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle presistenze rurali del luogo;
- c) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- d) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- e) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- f) tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
- g) tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- h) i piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idrogeologico devono contenere gli interventi atti a favorire il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico e idrogeologico.

9. Relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 della LR 11/04 e s.m.



CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Art. 18 Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.

2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi d'interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.
- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici di cui al precedente Art. 3 comma 10.
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia compresa tra i 2/3 e i 3/2 di quella privata. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica dovrà essere compreso tra il 40% e il 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo

Art. 18
PEREQUAZIONE
URBANISTICA



Art. 18
PEREQUAZIONE
URBANISTICA

riguardo agli obiettivi strategici del PAT, come definiti al precedente Art. 3 comma 10. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera f).

- f) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 50% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a), b) e c).
4. Modalità di attuazione:
- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature d'interesse generale. L'uso specifico delle singole aree è definito dal Piano degli Interventi.
- b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
 - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
 - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI;
 - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
 - localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 19
 - attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- c) Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali



(aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.),
anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

Art. 19 Credito edilizio

Art. 19 CREDITO EDILIZIO

Direttive

1. Il PI, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

Prescrizioni

2. Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) Rilocalizzazione dello *jus aedificandi*;
- c) Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali d'importanza, paesaggistica e ambientale;
- d) Interventi soggetti a compensazione urbanistica;
- e) Rigenerazione del patrimonio immobiliare.

3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

5. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

6. Il volume legittimo all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzato nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da



specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

Art. 19
CREDITO
EDILIZIO

RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS AEDIFICANDI*

7. Il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota dello *jus aedificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI D'IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE, PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

8. All'interno dei centri storici come individuati dal PAT nella Tav. 2 – Invarianti di natura storico monumentale, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus aedificandi* oggetto d'intervento, in conformità alla disciplina degli interventi ed ai gradi di protezione assegnati dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

9. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni demoliti o destinati alla demolizione senza ricostruzione con provvedimenti specifici entro le aree di urbanizzazione consolidata. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.

10. Il PI individua le opere incongrue e gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di ripristino e riqualificazione a cui potrà essere assegnato un credito edilizio, in conformità alle disposizioni di cui al presente articolo.

11. Il PI individua ulteriori modalità di formazione del credito edilizio in relazione ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e storico-monumentale localizzati negli ambiti delle invarianti di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 11 .



Art. 19
CREDITO
EDILIZIO

12. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili d'inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

Volume iniziale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a m ³	600			Tutto
da m ³	600	a m ³	1200	70%
da m ³	1200	a m ³	2400	60%
da m ³	2400	a m ³	4.800	50%
da m ³	4.800	a m ³	9.600	40%
oltre m ³	9.600			30%

13. Ai fini della determinazione del volume iniziale di cui alla tabella del comma precedente, si considera il 100% di quello degli edifici con destinazione residenziale, il 70% di quello degli edifici pertinenziali agli edifici residenziali, e il 50% degli annessi rustici, degli ex allevamenti e degli edifici di tipo produttivo.

14. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate a usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, gli annessi rustici ed ex allevamenti, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4.

INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

15. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

16. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui al precedente Art. 15 comma 1, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 40% dello *jus ædificandi* oggetto d'intervento, in conformità alla disciplina degli interventi definita dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi



sugli edifici esistenti, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 20 Disposizioni per il Piano degli Interventi

1. In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'artt. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, assumendo come elementi vincolanti di analisi le indicazioni del piano comunale di protezione civile e coordinandosi con i piani di emergenza di protezione civile e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali al fine di adempiere a quanto prescritto dalla L.R. 11/2001 e dalla L. 100/2012, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici (perequazione urbanistica, credito edilizio) e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso. L'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui al comma successivo, predisposto dal comune per il PI e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del solo monitoraggio.

Prescrizioni

2. Il Piano degli Interventi, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT, provvedendo alla:

- sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale;
- georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.).

3. Oltre al registro dei crediti edilizi, di cui al comma 5 precedente Art. 19 ed il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU) di cui al successivo Art. 22 comma

Art. 20 DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI



22, il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

4. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, sia riguardo agli obiettivi e contenuti strategici, sia in relazione al dimensionamento ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti. Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica) va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al successivo Art. 21 commi 10-14.

5. L'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. Per l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi strategici di cui al precedente Art. 3 comma 10. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, nei modi definiti dal precedente Art. 18 .

6. Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata», ovvero all'interno degli ambiti di «edificazione diffusa», il PI, potrà considerare prioritariamente le proposte di localizzazione dei nuovi lotti da parte degli aventi titolo che siano:

- accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 18 ;
- finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in

Art. 20
DISPOSIZIONI PER
IL PIANO DEGLI
INTERVENTI



linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire.

7. Il PI nel rilocalizzare lo *jus ædificandi* derivante da previsioni urbanistiche considerate non compatibili dal PAT in conformità al disposto di cui al successivo Art. 21 comma 4, dovrà considerare prioritariamente le aree appartenenti al sistema insediativo consolidato e di edificazione diffusa di cui al precedente Art. 15 commi 1 e 4³⁷.

Art. 20
DISPOSIZIONI PER
IL PIANO DEGLI
INTERVENTI

COMPATIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Prescrizioni

8. Il Piano degli Interventi dovrà essere corredato da una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) ai sensi del D.G.R.V. n. 1841/2007, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, denominata Piano delle acque ai sensi dell'art. 15 del PTCP della Provincia di Venezia, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia (compreso il Consorzio di Bonifica) prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, rispettando i criteri di cui alle ordinanze del Commissario delegato ex OPCM 3621/2007 aggiornati per il territorio in esame dalle linee guida del Consorzio di Bonifica del Veneto Orientale «Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi interferenti con le opere consorziali, trasformazioni urbanistiche, e sistemazioni idraulico-agrarie» (Delibera CdA n. 84/C-12 del 27 agosto 2012), e tenendo conto degli interventi di manutenzione e riassetto idraulico portati a termine.

9. L'indagine idraulica dovrà approfondire lo studio delle criticità idrauliche attraverso una dettagliata analisi dello stato di fatto, da estendersi alle reti esistenti, anche non di competenza dei consorzi di bonifica, che dovrà individuare le cause e proporre i necessari interventi strutturali sulle reti idriche affinché le nuove trasformazioni territoriali, che saranno rese possibili dal Piano degli Interventi, risultino non pregiudizievoli nei confronti della possibilità di riduzione dell'esistente grado di rischio idraulico. Nei casi in cui si dovessero evidenziare variazioni peggiorative in termini di sollecitazione della rete di drenaggio, la valutazione di compatibilità idraulica deve essere completata con l'individuazione di sistemi e dispositivi idonei ad annullare tali variazioni, individuando tipologie d'intervento, criteri di dimensionamento ed eseguendo, se necessario, apposite verifiche idrauliche.

10. Nella redazione delle VCI relative a ciascun PI, il cui grado di dettaglio dovrà essere commisurato alla loro scala di redazione, potranno essere prese come riferimento i corpi idrici ricettori, le

³⁷ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, p. 12



precipitazioni di progetto, la permeabilità del terreno, i coefficienti di deflusso ed i volumi da destinare alla laminazione da quanto riportato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica di PAT. Tuttavia, per la definizione degli interventi di compensazione dovrà essere valutata l'effettiva superficie impermeabilizzata secondo le previsioni di PI. Gli interventi di compensazione potranno essere realizzati seguendo le linee guida riportate nello "Studio di Compatibilità idraulica" di cui al precedente Art. 2 comma 1 lettera i).

11. Il PI, nel definire la disciplina delle linee preferenziali di sviluppo insediativo definisce misure idonee ad assicurare, negli interventi, la laminazione delle acque meteoriche di scarico nel reticolo idrografico ricettore, secondo il principio dell'invarianza idraulica (D.G.R.V. n. 1841/2007) a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati.

12. Nella redazione del PI siano considerate tra le azioni di rilevante interesse pubblico, in riferimento al principio della perequazione urbanistica, quelle rivolte al potenziamento delle linee di drenaggio urbano (fognatura meteorica) soprattutto nelle aree in cui queste con maggior frequenza si dimostrano insufficienti, basandosi per dimensionamenti e priorità sul Piano delle Acque comunale³⁸.

Art. 20
DISPOSIZIONI PER
IL PIANO DEGLI
INTERVENTI

³⁸ Adeguamento parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientare, lettera n)



Art. 21 Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS

1. Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui ai precedenti CAPO I, CAPO II e CAPO III (*Vincoli, Invarianti e Fragilità*: da Art. 5 ad Art. 14). Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT non compresi nell'elenco di cui al successivo comma 4 lettera a) e convenzionati entro un anno dall'approvazione, con le limitazioni di cui ai successivi commi.

2. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. A seguito dell'entrata in vigore del PAT tutti i PUA approvati non compresi nell'elenco di cui al successivo comma 4 lettera a) e non ancora convenzionati conservano la loro validità per un anno, decorso il quale, senza che sia stata sottoscritta la convenzione, decadono.

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT e nei limiti di cui ai successivi commi da 4 a 8 diventa il piano degli interventi (PI).

4. Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuata non considera compatibili le seguenti previsioni urbanistiche vigenti:

a) Quelle relative ai seguenti Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa Pubblica, privata o di iniziativa pubblica e privata la cui convenzione non sia sottoscritta all'entrata in vigore del PAT e i lavori relativi alle opere di urbanizzazione non siano iniziati nei termini previsti dalla convenzione e non siano rispettati i termini per la loro ultimazione:

1. Ampliamento del Porto turistico di Jesolo, zona D3_2/002: sotto il profilo delle tipologie insediative.
2. Piano Particolareggiato Mariuzzo, per la parte relativa alla zona C2_2/66 compresa nell'UMI 2 e relativa ai mappali 553, 554, 580, 600, 601, 602, 603, 688, 689 del Foglio 40: sotto il profilo delle tipologie insediative che contrastano con il tessuto edilizio esistente a bassa densità e con le relative aree di pertinenza.
3. Piano Particolareggiato Campana, zone C2_2/38, C2_2/45, F2, F3 comprese nel comparto 2a: sotto il profilo dell'assetto infrastrutturale, delle tipologie insediative, della conservazione delle connessioni ecologiche e naturalistiche tra l'ambito della Laguna

Art. 21
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS



nord e il territorio agricolo del parco agrituristico, posto tra il Canale Cavetta e il Lido.

4. PUA relativo all'Ambito di Progettazione Unitaria n. 31, relativo alle zone C2_1/008 e F3_3/018: sotto il profilo dell'assetto infrastrutturale e delle tipologie insediative.
- b) Quelle relative alle seguenti zone comprese entro ambiti soggetti a PUA (ambiti con obbligo di Progettazione Unitaria/con obbligo di PUA/Progetti norma: n. 1, 32): C2.1 (aree di espansione per la realizzazione di strutture residenziali a carattere turistico), C2.2 (aree di espansione a prevalenza residenziale), D2.1 (zona per le attività commerciali), D2.2 (zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale) D2.3 (zona per strutture ricettive-alberghiere), F1, F2, F3 ed F4. In particolare il PAT non considera compatibili con gli obiettivi di tutela e sostenibilità i seguenti ambiti soggetti a progettazione unitaria/obbligo di PUA:
 1. Comparto 1: sotto il profilo dell'assetto infrastrutturale, delle tipologie insediative, delle destinazioni d'uso, della densità edilizia, della conservazione delle connessioni ecologiche e naturalistiche tra l'ambito della Laguna nord ed il territorio agricolo del parco agrituristico, posto tra il Canale Cavetta e il Lido.
 2. Comparto 32: sotto il profilo dell'assetto infrastrutturale, delle tipologie insediative, della densità edilizia, della salvaguardia del paesaggio e delle viste sulla laguna, della conservazione delle connessioni ecologiche e naturalistiche tra l'ambito della Laguna nord ed il territorio agricolo del parco agrituristico, posto tra il Canale Cavetta e il Lido.
 3. Zona D2_2/009, posta in Via Massaua: sotto il profilo della compatibilità idraulica poiché ricade in area fluviale la cui norma di tutela P4.
 4. Zone D2_1/14, D2_1/15 e D3_2/9 in Via Dragan Cigan: sotto il profilo della compatibilità idraulica poiché ricade sia in area fluviale la cui norma di tutela è la P4, sia nelle fasce di rispetto e di tutela di cui al parere n. 6/2013 dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Tagliamento, Brenta-Bacchiglione.
- c) Le disposizioni di cui al comma 7 dell'Art. 11 - **Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3"** delle NTA del PRG vigente nella parte in cui al fine di favorire gli interventi si prevede un aumento dei volumi esistenti in funzione dei

Art. 21
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS



parametri stabiliti da due specifiche tabelle. In particolare, gli incrementi volumetrici ammessi per le strutture turistico ricettive e non ricettive come indicati nelle due tabelle di cui al comma 7 dell'art. 11 delle NTA sono stralciati dalla data di adozione del PAT; sono fatti salvi i PUA già convenzionati alla data di adozione del PAT.

- d) Le disposizioni di cui al comma 4 dell'**Art. 14 - Zona di nuova espansione residenziale "C2.2"** delle NTA del PRG nella parte in cui prescrivono una quota minima del 40% della superficie edificabile da destinare all'edilizia residenziale pubblica. Dalla data di adozione del PAT tale quota minima del 40% è stralciata.

5. Fino all'entrata in vigore della disciplina degli interventi ammissibili definita dal PI, per le aree di cui al comma precedente, relativamente all'edificabilità si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Per le aree di cui alla lettera a) si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 33 della Lr 11/04 e s.m.;
- b) Per le aree di cui alla lettera b) si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 33 della Lr 11/04 e s.m.;
- c) Per le aree di cui alla lettera c) si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 delle NTA del PRG vigente, escluso il comma 7 che è stralciato unitamente alle corrispondenti tabelle.
- d) Per le aree di cui alla lettera d) la quota minima è fissata al 20%, in conformità a quanto disposto dall'art. 39, comma 4 della LR 11/2004

6. Nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma 4, fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento, e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l'attuale disciplina urbanistica di zona definita dal PRG, nelle seguenti aree:

- Aree di urbanizzazione consolidata;
- Ambiti di edificazione diffusa;
- Aree di riqualificazione e riconversione;
- Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale;
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo.

7. Decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica definita dal nuovo piano degli interventi, o di una sua variante che applichi in maniera completa e sistematica il principio della sostenibilità ambientale e della rigenerazione del patrimonio immobiliare, in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, nelle aree di cui al precedente comma sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della

Art. 21
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS



repubblica n. 380 del 2001. Ai soli fini del dimensionamento il PI potrà non computare per le attività ricettive alberghiere e le attività commerciali le superfici destinate alle strutture di servizio ed ai magazzini fino alla concorrenza delle superfici destinate ai posti letto ed alle superfici di vendita.

8. Dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione dovranno rispettare gli obiettivi vincolanti del 20-20-20 (- 20% le emissioni di gas a effetto serra, + 20% il risparmio energetico e + 20% il consumo di fonti rinnovabili) secondo le modalità definite dallo specifico regolamento energetico comunale. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi vincolanti comporta una progressiva riduzione dello *jus aedificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo.

Art. 21
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

9. Vengono di seguito indicate le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità degli ambiti, secondo le indicazioni contenute nel *capitolo 9* del Rapporto Ambientale (misure di mitigazione e compensazione), di cui al precedente Art. 2 , lettera g) comma 1.

Campo d'azione	Interventi di mitigazione	NTA di riferimento	Funzione
Opere viarie	Piantumazione di margine	art. 7	mascheramento
			inserimento paesaggistico
			continuità ecologica
	Barriere antirumore	art. 7	abbattimento dell'inquinamento
			mantenimento della stabilità dei suoli
			riduzione dei disturbi acustici
	Creazione di varchi	art. 9 e 10	riduzione dei disturbi acustici
			continuità ecologica
			funzionalità del sistema idrico
Nuova edificazione	Ricomposizione vegetale	art. 9 e 10	inserimento paesaggistico
Interventi idraulici	Piantumazione di sponda	art. 7	mantenimento della stabilità dei suoli
			inserimento paesaggistico
			continuità ecologica
			mantenimento della stabilità dei suoli



CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

10. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi impreveduti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

11. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione:

INDICATORI PRESTAZIONALI

Sistema	Indicatore	Ente Competente	Aggiornamento
Ambientale	indice di qualità fisica	Comune	Triennale
	indice di qualità naturale	Comune	Triennale
Territoriale	indice di qualità architettonica	Comune	Triennale
	indice di qualità edilizia	Comune	Triennale
Sociale	indice di qualità economica	Comune	Annuale
	indice di qualità dei servizi pubblici	Comune	Annuale
Paesaggistico	indice di qualità dei caratteri figurativi e formali	Comune	Triennale
	indice di qualità delle strutture percettive	Comune	Triennale

Art. 21
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS



INDICATORI DESCRITTIVI

Componente	Indicatore		Ente Competente	Aggiornamento
Aria	CO2		ARPAV	Triennale
	CO		ARPAV	Triennale
	PM10		ARPAV	Triennale
	Nox		ARPAV	Triennale
	Sox		ARPAV	Triennale
	Benzene		ARPAV	Triennale
Acqua	corsi d'acqua principali	IBE	ARPAV	Triennale
		LIM	ARPAV	Triennale
		SECA	ARPAV	Triennale
		SACA	ARPAV	Triennale
	carico organico	civile	ARPAV	Triennale
		industriale	ARPAV	Triennale
	carico potenziale trofico azoto	civile	ARPAV	Triennale
		agro zootecnico	ARPAV	Triennale
		industriale	ARPAV	Triennale
	carico potenziale trofico fosforo	civile	ARPAV	Triennale
		agro zootecnico	ARPAV	Triennale
		industriale	ARPAV	Triennale
Suolo	Uso del suolo		Comune	Triennale
Salute umana	Radiazioni ionizzanti		ARPAV	Triennale
	Radiazioni non ionizzanti		ARPAV	Triennale
	Rumore		ARPAV	Triennale
Rifiuti	Rifiuti prodotti		Comune	Annuale
	Rifiuti destinati a raccolta differenziata		Comune	Annuale
Demografia	Numero di abitanti		Comune	Annuale
	Residenti per ettaro		Comune	Annuale
	Stranieri		Comune	Annuale
	Stranieri su popolazione		Comune	Annuale
	Tasso di natalità		Comune	Annuale
	Tasso di mortalità		Comune	Annuale
	Saldo naturale		Comune	Annuale
	Saldo sociale		Comune	Annuale
	Indice di vecchiaia		Comune	Annuale
	Indice di dipendenza		Comune	Annuale
Società	Numero di abitazioni	Occupate	Comune	Annuale
		non occupate	Comune	Annuale
	Numero di famiglie		Comune	Annuale
	Numero medio di componenti per famiglia		Comune	Annuale

Art. 21
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS



Art. 21
DISPOSIZIONI DI
SALVAGUARDIA,
DI NON
COMPATIBILITÀ E
DI RACCORDO
CON LA
PROCEDURA VAS

	Numero di imprese	Regione Veneto	Annuale
	Occupati	Regione Veneto	Annuale
	Dimensione media delle attività	Regione Veneto	Annuale

12. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente comma, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

13. L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le cadenze individuate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

14. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici ciascun Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E L'INCREMENTO DEL RISPARMIO ENERGETICO

15. Il Piano degli Interventi dovrà contenere un'apposita disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso ed all'incremento del risparmio energetico, redatta in conformità alla L.R. n° 17 del 07 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".

DISPOSIZIONI DI RACCORDO CON IL PRTRA

16. Per gli interventi di trasformazione da aree verdi o comunque in origine non edificabili ad aree a qualsiasi titolo edificate (residenziale, artigianale, industriale, commerciale) il PI dovrà verificare il mantenimento delle condizioni di salubrità dell'aria previste dai Piani d'Azione della Qualità dell'Aria previsti per i comuni della Città Metropolitana di Venezia in conformità al vigente Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera. Parimenti dovrà tenersi preliminarmente conto degli impatti delle trasformazioni sul clima acustico delle residenze esistenti o di quelle proposte in edificazione.

17. Dovranno essere proposte e valutate alternative di sviluppo del territorio utilizzando quale criterio di scelta il minore impatto sulla salute del cittadino (VIS)³⁹.

³⁹ Adeguamento parere istruttorio Città Metropolitana di Venezia, SGCGSA, p. 50



TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 22 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare sono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza, ed attività assimilate alla residenza, residenza turistica e attività ricettive;
 - b) produttivo/commerciale/direzionale/logistica.
4. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
 - a) per la residenza, la residenza turistica e le attività ricettive m³ **2.923.928**, già previsti dal P.R.G. vigente e non ancora realizzati.
 - b) Per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **37,28**, già previsti dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata.
5. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente e dai Piani Urbanistici Attuativi efficaci, escludendo quella legata a Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 17 comma 2, lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati gli interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PAT

6. Per la residenza, in particolare:
 - il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo totale assegnato ai singoli ATO, mediante trasferimento tra ATO

ART. 22
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI



- adiacenti, di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino a un massimo di 150 m³ per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che sono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili e dei complessi ricettivi.
7. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti:
- in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, d'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
8. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.
9. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c) l'altezza massima degli edifici;
 - d) la lunghezza massima delle fronti.
10. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

ART. 22
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI



DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI E MODIFICHE AGLI STANDARD URBANISTICI ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ PER CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO STABILITI DAL PAT

ART. 22
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI

11. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

12. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

13. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza m^2 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, m^2 15 ogni 100 m^3 , oppure m^2 10 ogni 100 m^2 , nel caso di insediamenti all'aperto.

14. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente riguardo alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. Nelle ATO di cui ai successivi Art. 23 - Art. 25 la quantità di standard totale, la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante hanno valore indicativo, saranno ridefiniti in sede di PI in relazione al programma triennale di opere pubbliche e alle trasformazioni urbanistiche previste.

15. Le dotazioni di cui al precedente comma 13 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



16. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

17. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo d'intervento.

18. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

19. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

20. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

21. Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/04:

- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2014: **5.213,028⁴⁰** ettari.
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **9.648,39** ettari.
- Rapporto SAU/STC = **5.213,028/9.648,39** = 54,03 < 61,30%.

⁴⁰ Quantità modificata a seguito adeguamento della Relazione agronomica al parere istruttorio del servizio agricoltura della Città Metropolitana di Venezia.

ART. 22 DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI



– Zona agricola massima trasformabile = **5.213,28** x 0,65% = **ART. 22**
33,88 ettari.

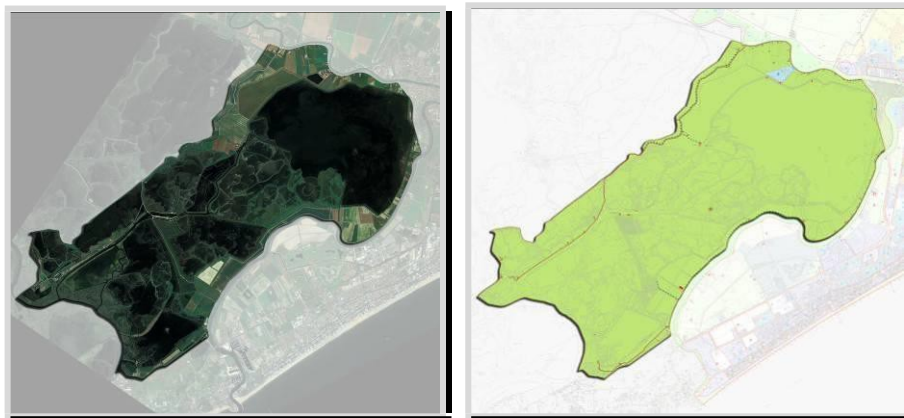
22. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di **3,388** ettari (pari al 10%) per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per interventi previsti mediante accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU e del nuovo volume assentito e realizzato.

23. Il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia, per interventi di rilievo sovra comunale, secondo i criteri applicativi di cui alla D.g.r. n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.i.

24. L'entrata in vigore di nuove disposizioni relative al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, comporta la modifica dei limiti di cui al precedente comma 21, senza che ciò comporti variante al PAT.

25. Dalla quantità SAU trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale.

Art. 23 ATO n. 1 Laguna



ART. 23
ATO 1
LAGUNA

1. DESCRIZIONE

L'ambito comprende le aree appartenenti alla Laguna nord di Venezia e i territori posti in destra Sile (Piave Vecchia). L'ambito lagunare è composto da una serie di valli da pesca e da fiumi di grande valore ambientale ed ecologico. L'apparato vallivo è formato da un'alternanza di specchi d'acqua e da argini che ne disegnano la forma. In tale contesto gli unici elementi di carattere insediativo puntiforme sono gli edifici dislocati lungo il corso del Sile e quelli edifici storico testimoniali posti a presidio delle valli da pesca. Percorrendo Via Lio Maggiore e gli argini dei canali e delle valli è possibile scorgere gli specchi d'acqua caratterizzanti il sistema vallivo arginato e quindi diviso dalle acque fluviali.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Conservazione degli habitat prioritari delle aree nucleo della Laguna superiore di Venezia, assicurando la tutela delle risorse vegetali, ittiche e faunistiche, promuovendone la fruibilità sostenibile per finalità scientifiche, didattiche e ricreative mediante adeguate forme di gestione.
- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave Vecchio come corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*) sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti (*floating house*) secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità.
- Completamento del sistema di mobilità ciclopedonale, relazionando il percorso di visitazione turistica della Laguna con quello dell'entroterra e della costa mediante idoneo «schema direttore della Laguna».

- Realizzazione di una infrastruttura turistica per la visitazione, la sosta e il pernottamento, anche recuperando, riqualificando e ricomponendo le strutture esistenti, che integri le strutture a terra con quelle in acqua, raccordate con il sistema di mobilità ciclopedonale e di fruizione turistica, assicurando la reversibilità delle infrastrutture e dei ripari.

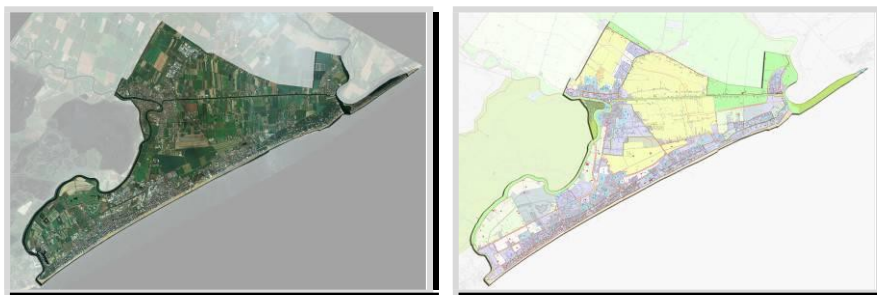
ART. 23
ATO 1
LAGUNA

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
abitanti	288	-	150	438
Turisti teorici insediati	-	-		-
Totale abitanti teorici insediabili	288	-	150	438
Volume aggiuntivo mc	-	-	30.000	30.000
mc/abitante teorico	361	200	200	200
mc/turista teorico insediato	150	150	150	150
mq/abitante di standard primari	-	-	20,00	20,00
mq/abitante di standard secondari	389,47	517,68	2,32	520,00
mq/abitante di standard	389,47	517,68	22,32	540,00
standard primari totali mq	-	-	8.760	8.760
standard secondari totali mq	112.168	149.093	78.667	227.760
standard totali mq	112.168	149.093	87.427	236.520

Art. 24 ATO n. 2 Litorale



ART. 24
ATO 2
LITORALE

I. DESCRIZIONE

L'ambito comprende il centro urbano di Jesolo e la città turistica di Lido di Jesolo, collegate dal sistema infrastrutturale di Via Adriatico, Via Roma Destra e Via Ca' Gamba, e l'ampia infrastruttura verde costituita dalle aree agricole poste a sud di Via San Marco – Via Posteselle e a valle del Canale Cavetta, oggetto di bonifica integrale. Si tratta di una delle più grandi città balneari dell'Alto Adriatico, costruita a partire dagli anni 1920, ma completata nella seconda metà del Novecento nel litorale compreso tra la foce del Fiume Piave e quella del Fiume Sile (Piave Vecchia), formatosi nel tempo attraverso la giustapposizione di fasci di cordoni sabbiosi. È caratterizzata dalla presenza di ampie spiagge a bassa pendenza. Nella parte più orientale cordoni dunali sabbiosi ospitano una pineta di recente formazione. Il centro di Cortellazzo, sorto alla confluenza del Canale Cavetta con il Fiume Piave, corredato da Darsena, rappresenta il punto di arroccamento della città turistica lineare che si appoggia a Via Oriente. Oltre la foce del Fiume Piave la Laguna del Mort, ambito di rilevante valore naturalistico.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave Vecchio come corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*) sia alla nautica da diporto, sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti (*floating house*) secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità.
- Completamento degli spazi per attività ricettive all'aria aperta, ricreative e del tempo libero di Parco Equilio (Golf, Pesca

- sportiva, sport equestri, parco delle scienze e tradizioni, scuola fattoria, Ostello per la Gioventù).
- Riqualificazione del paesaggio della costa riqualificando i diversi settori del frontemare, consolidando le strutture ricettive alberghiere, assicurando le relazioni paesaggistiche tra il fronte mare e l'entro terra mediante la valorizzazione degli assi spaziali ordinatori presenti nell'originario impianto di urbanizzazione, incentrati nell'isola pedonale e nel lungomare delle Stelle, contrappuntati dalla sequenza delle piazze centrali.
 - Completamento della città del Lido, assicurando la riqualificazione del paesaggio urbano incardinato negli edifici di elevata qualità architettonica, nel progetto di riqualificazione urbana - Città della Notte - e nel landmark delle torri, nonché la valorizzazione delle strutture ricettive all'aperto come presidi dell'infrastruttura verde costiera.
 - Rigenerazione del sistema insediativo diffuso compreso entro l'ambito del parco rurale agrituristico.
 - Completamento del sistema della portualità turistica alla foce dei fiumi Sile e Piave.
 - Rafforzamento della dorsale urbana del commercio.

ART. 24
ATO 2
LITORALE

2. DIMENSIONAMENTO

2.1.TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
abitanti	23.639	5.797	- 150	29.286
Turisti teorici insediati	89.613	11.279		100.892
Totale abitanti teorici insediabili	113.252	17.076	- 150	130.178
Volume aggiuntivo mc	-	2.851.230	- 30.000	2.821.230
mc/abitante teorico	178	200	200	200
mc/turista teorico insediato	150	150	150	150
mq/abitante di standard primari	22,69	5,52	4,48	10,00
mq/abitante di standard secondari	73,14	40,00	0,00	40,00
mq/abitante di standard	95,83	45,52	4,48	50,00
standard primari totali mq	536.276	719.031	582.745	1.301.776
standard secondari totali mq	1.729.004	5.213.042	- 5.937	5.207.105
standard totali mq	2.265.281	5.932.073	576.808	6.508.881

**2.2. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ
PRODUTTIVE E LOGISTICHE**

ART. 24
ATO 2
LITORALE

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	372.810	-	372.810
Superficie a verde e servizi pubblici mq	37.281	-	37.281
superficie a parcheggio mq	37.281	-	37.281

Art. 25 ATO n. 3 Entrotterra



ART. 25
ATO 3
ENTROTERRA

I. DESCRIZIONE

L'ambito comprende i centri urbani di Passarella, Ca' Pirami e Ca' Fornera, nonché le aree agricole poste a ovest di Via Pirami e quelle racchiuse tra la dorsale di Via San Marco - Via Posteselle e il Fiume Piave. Si tratta di un ampio comprensorio soggetto a bonifica integrale nella prima metà del secolo scorso. I tre centri costituiscono dei nuclei insediativi importanti entro spazi agricoli di valore ambientale compresi tra il corso del Sile – Piave Vecchia e il corso del Fiume Piave.

OBIETTIVI STRATEGICI

- Tutela e riqualificazione della Dorsale Verde del Fiume Piave come *greenway*, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica.
- Valorizzazione dei corridoi del Fiume Piave e Piave Vecchio come corridoi ecologici e percorsi di visitazione turistica integrati con le attrezzature di supporto sia alla navigazione e l'utilizzo fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*, *bilance*) sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti (*floating house*) secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità.
- Rafforzamento e riqualificazione del sistema insediativo - centri urbani dell'entroterra (Passarella, Ca' Pirami e Ca' Fornera).
- Completamento dell'area Agro-produttiva di Via Roma Sinistra, anche mediante la localizzazione di attività commerciali del settore non alimentare, entro il limite del 30% della superficie territoriale.
- Riqualificazione e recupero delle corti rurali e dei centri aziendali dismessi o non più funzionali all'utilizzo del fondo

agricolo, riconoscendone il ruolo di presidi dell'infrastruttura verde.

ART. 25
ATO 3
ENTROTERRA

Prescrizioni

- All'interno dell'ATO è prevista la possibilità di realizzare insediamenti per manifestazioni, spettacoli, attività sportive e ricreative, campo da golf, aviosuperficie. Tali insediamenti dovranno essere localizzati prioritariamente lungo l'asse infrastrutturale dell'Autostrada del Mare, in prossimità del nodo infrastrutturale che relazione Via Adriatico con Viale Mediterraneo, e il loro dimensionamento, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico di cui al precedente Art. 18 ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, corredato da Valutazione di Incidenza Ambientale, Verifica di Assoggettabilità alla procedura VAS e Studio di Compatibilità Idraulica. Ai fini del computo della Superficie Agricola Utilizzabile l'eventuale applicazione del punto **3-Deroga** dell'allegato A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 (Lettera C – SAU) dovrà essere verificato con idonea procedura.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
abitanti	2.313	363	-	2.676
Turisti teorici insediati	-	-		-
Totale abitanti teorici insediabili	2.313	363	-	2.676
Volume aggiuntivo mc	-	72.699	-	72.699
mc/abitante teorico	313	200	200	200
mc/turista teorico insediato	150	150	150	150
mq/abitante di standard primari	3,64	5,21	4,79	10,00
mq/abitante di standard secondari	173,77	372,88	- 17,88	355,00
mq/abitante di standard	177,41	378,10	- 13,10	365,00
standard primari totali mq	8.423	13.949	12.816	26.765
standard secondari totali mq	401.922	998.023	- 47.868	950.155
standard totali mq	410.345	1.011.972	- 35.052	976.920