

Comune di Caorle
Regione del Veneto
Provincia di Venezia



P.I.

Piano degli Interventi
del comune di Caorle

Variante n. 1 al P.I.

Testo allineato delle Varianti alle N.T.O

IL DIRIGENTE
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch-Giannino Furlanetto

Progettazione
Ufficio Urbanistica Comune di Caorle

Agosto 2015

Sommario

NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	5
ART. 4 INDICI EDILIZI	5
ART 5 VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA	6
ART. 13 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (Z.T.O. B).....	7
ART. 14 ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (Z.T.O. C1)	8
ART. 15 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE Di NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)	8
ART. 18 ZONE PER ATTIVITA COMMERCIALI, DIREZIONALI E PER L'ARTIGIANATO DI SERVIZIO (D2)	11
ART. 21 ZONE PER INSEDIAMENTI ALBERGHIERI (D5)	13
ART. 33 FASCE DI RISPETTO LUNGO I CORSI D'ACQUA INTERNI ED IL LITORALE.....	19

NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

...

ART. 4 INDICI EDILIZI

1) **Superficie utile Su:** è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, tramezzi), di sguinci e vani di porte e di finestre.

Dal computo della superficie utile *sono esclusi* i portici di uso pubblico, le centrali termiche (tali vani tecnici vanno esclusi dal computo dell'edificabilità unicamente quando la loro realizzazione diviene obbligatoria per effetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di prevenzione incendi, e comunque nelle dimensioni minime previste dalle specifiche norme) (*integrato con la Variante al PRG approvata con DGRV n. 4495 del 14.12.1999*) e di condizionamento, le cabine elettriche, i locali per motore ascensore ed i vani delle scale e degli ascensori ad eccezione di quelli delle scale interne ad una stessa unità immobiliare, in genere tutti i locali specificatamente destinati ai servizi tecnici del fabbricato.

Le superfici relative ai servizi ed accessori della residenza stabili e turistica, e delle attività ricettive turistiche (cantine, soffitte praticabili limitatamente alle superfici con altezza superiore a ml 1,40, lavatoi, magazzini; autorimesse singole e collettive, androni e corridoi comuni di ingresso, porticati liberi, logge rientranti) vengono computate per il 60%. **La Superficie utile inoltre non comprende:**

- *la superficie destinata a posti macchina o garage, ivi compresa la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione, realizzati nei piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre ml 0,50, misurati all'intradosso del solaio;*
- *La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto o rientranti: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi, fino a una profondità massima di ml. 2.50; oltre si computa la parte eccedente;*

*i sottotetti non praticabili né agibili (in ogni caso il punto più basso non deve essere superiore a ml 0,50 e l'altezza media non deve essere superiore a ml 1,40, e non devono essere accessibili con scale fisse).*¹

2) **Altezza del fabbricato (H):** è l'altezza massima tra quella delle varie fronti misurata dal piano di utilizzo alla linea di incontro del fronte con la superficie superiore della copertura con pendenza non superiore al 40%.

Per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40% l'altezza è misurata dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta.

La quota del piano di utilizzo è quella del punto più alto della o delle strade pubbliche su cui il fabbricato prospetta. **Il vano scala e il vano ascensore non sono computabili ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato**².

3) **Rapporto tra superficie utile, superficie lorda e volume vuoto per pieno:** ai fini dell'applicazione di norme legislative e regolamentari riferite alla superficie lorda di pavimento e al volume vuoto per pieno si assumono i seguenti rapporti:

¹ Testo inserito con Variante 1.1 al PI

² Testo inserito con Variante 1.2 al PI

- 1 mq di superficie utile = 1,3 mq di superficie lorda di piano;
 - 1 mq di superficie utile = 4 mc di volume vuoto per pieno;
 - 37,5 mq di superficie utile = 1 abitante teorico;
 - 25 mq di superficie utile = 1 abitante teorico turistico.
- 4) **distanza dei fabbricati:** è la distanza misurata in proiezione orizzontale tra fabbricati e corpi di fabbrica ed è misurata da paramento esterno a paramento esterno: gli sbalzi aperti non superiori a ml **2,50**³ non vengono computati mentre, nei caso di sbalzi aperti maggiori, la parte superiore a ml **2,50**⁴ viene considerata come edificio ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati
- 5) **distanza dai confini:** è la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed i confini di proprietà e di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale) misurata dal paramento esterno degli edifici; per gli spazi aperti valgono le considerazioni di cui al punto precedente;
- 6) **distanza dalla strada:** è la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed il confine degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate di fossi, zone verdi, marciapiedi, ecc.).
- 7) **volume del fabbricato (V):** per volume del fabbricato deve intendersi il prodotto della superficie lorda del sedime per l'altezza del fabbricato calcolata come da punto 2 del presente articolo. Dal volume vengono escluse le logge rientranti non superiori a 1,40 m di profondità calcolate per la loro altezza utile ed i volumi tecnici di cui alla circolare 31.03,1973 n. 2474. Nella Z.T.O. E, ovvero nelle Zone Agricole, non vanno considerati volume i porticati delle tegge (qualora liberi su almeno 3 lati) ed i portici passanti delle abitazioni rurali.*(punto inserito con Variante al PRG per le zone agricole approvato con DGRV n. 2777 del 03.08.1999)*

ART 5 VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA

All'entrata in vigore del P.R.G., ogni volume edilizio esistente e da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per le superfici utili esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestata contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore dell'indice di utilizzazione fondiaria indicato per la zona corrispondente.

Per dette superfici utili esistenti la superficie fondiaria ad esse corrispondente può risultare inferiore a quelle derivanti dal computo dell'indice.

La demolizione parziale o totale del fabbricato od annulla la servitù sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure nel caso in cui il comma precedente può determinare una riduzione della servitù medesima quando lo consenta un preciso computo dell'indice di zona rispetto alla superficie utile restante.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di servitù, purché detta superficie, comprendente la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa, fatta salva l'applicazione di norme di leggi vigenti⁵.

³ Testo inserito con Variante 1.3 al PI

⁴ Testo inserito con Variante 1.3 al PI

⁵ Sono stati stralciati i commi 2, 3, 4 8, 9, 11 e 12 a seguito Variante 1.4

...

ART. 13 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (Z.T.O. B)

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia ed urbana, degli edifici esistenti.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente art. 11.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sono suddivise in zone:

- a) intensive (B1);
- b) semintensive (B2);
- c) semiestensive (B3);
- d) estensive (B4).

Valgono le seguenti norme:

1) Indice di utilizzazione fondiaria:

- B1: non superiore a 0,80 mq/mq;
- B2: non superiore a 0,70 mq/mq;
- B3: non superiore a 0,55 mq/mq;
- B4: non superiore a 0,40 mq/mq⁶.

2) Altezza massima:

- B1: ml 14
- B2: ml 13
- B3: ml 11
- B4: ml 10

3) Distanza dal confine:

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 *o in aderenza in caso di parete cieche*⁷.

La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

4) Distanza dalla strada:

Ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a:

- a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7;
- b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15.

5) Distanza tra fabbricati:

E' prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione per aree per le quali è obbligatoria la redazione di un piano di recupero:

Ambito Via L. Dal Moro - Ambito Rione S. Lucia:

- a) deve essere prevista la ricalibratura dell'asse viario esistente;
- b) sono ammesse unicamente residenze stabili ed attività commerciali e direzionali non stagionali.

⁶ Testo modificato a seguito Variante 1.5

⁷ Testo inserito con Variante 1.6 al PI

ART. 14 ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (Z.T.O. C1)

Sono le zone, parzialmente edificate, adiacenti a nuclei urbani di residenza stabile per le quali appare improponibile, per l'alto numero delle proprietà interessate, la redazione di un piano urbanistico attuativo.

In queste zone sono consentite le destinazioni del precedente articolo 11.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Valgono le seguenti norme:

1) Indice di utilizzazione fondiaria:

non superiore a 0,3 mq/mq⁸.

2) Altezza massima: ml 10.

3) Distanza dal confine:

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 *o in aderenza in caso di parete cieche*⁹. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

4) Distanza dalla strada:

ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a:

- a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7;
- b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15.

5) Distanza tra fabbricati:

è prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

ART. 15 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.

In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:

- 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;
- 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;
- 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;

⁸ Testo modificato a seguito Variante 1.7

⁹ Testo inserito con Variante 1.8 al PI

- 4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;
- 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2 di seguito allegata.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.

Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

- a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;
- b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;
- c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;
- d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

1) **Distanza dai confini:**

per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5 *o in aderenza in caso di parete cieche*¹⁰.

La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

2) **Distanza dalla strada:**

ove non sia specificatamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

- a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;
- b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

3) **Distanza tra fabbricati:**

¹⁰ Testo inserito con Variante 1.9 al PI

non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione specifici delle singole aree:

Area C2-3 e Area C2-4

- a) per le suddette aree deve essere previsto un unico accesso alla viabilità principale con innesto sulla rotatoria; la viabilità principale e la penetrazione devono avere due carreggiate con due corsie ciascuna, spartitraffico e pista ciclabile laterale.
Devono essere realizzati inoltre sottopassi pedonali e ciclabili della viabilità principale per collegare le aree adiacenti (in particolare D6 e D3-9);
- b) la distanza minima degli edifici della viabilità principale suddetta non deve essere inferiore a ml 30;
- c) è vincolante la collocazione delle attività direzionali e commerciali nell'ambito indicato nelle tavole di P.R.G. (1:5000) e la formazione di un unico centro organizzato attorno ad una piazza pedonale per le due aree C2-3 e C2-4;
- d) utilizzando i canali di bonifica esistenti deve essere prevista la formazione di un «sistema acqueo» con la creazione di un grande bacino attrezzato per le attività di canottaggio, wind-surf, ecc.;
- e) le aree per attrezzature di interesse comune devono essere collocate in adiacenza all'asse principale con andamento nord-sud determinato dalla piazza e dal sistema acqueo;
- f) le aree a parco gioco e sport devono avere dimensioni tali da consentire le realizzazioni di grandi attrezzature per una utenza potenziale riferita all'intero litorale del Comune.

Area C2-9

- a) trattasi della parte non ancora realizzata del piano planivolumetrico delle aree di proprietà comunale di S. Margherita: in questa zona continuano ad applicarsi le norme del piano attuativo approvato.

Il rilascio delle concessioni edilizie per gli interventi sugli edifici esistenti e per le nuove costruzioni per le residenze stabili è subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli il richiedente a mantenere per un decennio le destinazioni d'uso approvate.

Il Consiglio Comunale determinerà con apposito provvedimento le modalità per l'eventuale affitto o cessione dei suddetti immobili e le sanzioni da applicare nel caso di inadempienza della convenzione.

COMUNE DI CAORLE - ELENCO ZONE RESIDENZIALI C2

Area C2 N°	località	Note	Indice max di utilizzazione territoriale mq/mq	Max sup. terr. per residenza attrez. ric. tur. att. comm. direz. artigianali	Superficie utile				Minima superficie territoriale per		
					minima per attrezzature ric. Turistiche	minima per residenza stabile	massima per residenza turistica	massima per att. comm. direz. artig.	Attrezzature di interesse comune	parco-gioco sporte parcheggi	altezza max ml
1	Zona Altanea		0,22	60%	10%	0	85%	5%	30 %		135
	Zona Altanea	area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
3	Zona Altanea		0,17	50%	70%	0	20%	10%	5%	35%	165
4	Zona Altanea		0,17	50%	70%	0	20%	10%	5%	35%	165
	Zona Altanea	area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
	Zona Altanea	area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
	Zona Altanea	area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
8	Zona Ponente		0,3	50%	20%	10%	60%	10%	0	40%	165
9	Zona Ponente	valgono	le Norme	del Piano	Attuativo	approvato					
10	Zona Ponente		0,3	65%	10%	10%	70%	10%	0	25%	165
		area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
12	Sansnessa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
13	Sansnessa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
14	Zona Levante		0,25	60%	10%	20%	50%	20%	30 %		165
15	Zona Levante		0,12	50%	0	10%	80%	10%	0	40%	135
		area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
		area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
18	Cà Cottori		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
19	S. Giorgio di L.		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
20	S. Giorgio di L.		0,25	90%	— *	80%	non ammessa	20%	5 %		135
21	S. Giorgio di L.		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
		area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
23	S. Gactano		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
24	Castello di B.		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
25	Brussa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
26	Otava Presa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
27	Otava Presa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
28	Otava Presa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
29	Otava Presa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135
		area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
		area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
		area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
		area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
		area eliminata		aseguito	del voto	regionale					
37	Sansnessa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %		135

Nota *: Sono ammesse attrezzature ricettive tra le attività commerciali ed artigianali nell'ambito della percentuale massima prevista per queste ultime.

...

ART. 18 ZONE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI E PER L'ARTIGIANATO DI SERVIZIO (D2)

In queste zone sono consentiti unicamente:

- edifici per attività commerciali all'ingrosso e al minuto, per attività direzionali (uffici, studi, ecc.) e per l'artigianato di servizio, con esclusione per questi ultimi di quelli che a insindacabile giudizio del Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia siano da considerare inquinanti e deturpanti l'ambiente;

- b) magazzini e depositi, anche all'aperto, inerenti o non alle attività di cui al precedente punto a), di materiali, con esclusione di quelli che a insindacabile giudizio del Comune, siano da considerarsi inquinanti e deturpanti l'ambiente;
- c) abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario unicamente per le attività commerciali all'ingrosso e per l'artigianato di servizio: la superficie utile per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di 150 mq;
- d) edifici inerenti ad attrezzature e servizi (tempo libero, sport, assistenza, attività di supporto all'infanzia, ristoro). *(modificato con VPRG approvata con DCC n. 27/2010)*
- e) ***parcheggi pubblici e privati a servizio delle attività produttive o di pertinenza di attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, localizzate anche nelle non immediate adiacenze, la cui pertinenza è documentata con idoneo atto¹¹.***

Per le aree di nuova formazione valgono le seguenti norme:

- 1) *indice di utilizzazione territoriale*: non superiore a 0,4 mq/mq;
- 2) *distanza minima dalla strada*: ml 10;
- 3) *altezza massima dei fabbricati*: m 8.50 salvo maggiori altezze dovute a specifiche esigenze produttive da dimostrare;
- 4) *distanza minima dai confini*: ml 5;
- 5) *parcheggi*: all'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio privato un'area da determinare con i parametri di cui all'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 ovvero a quanto previsto al successivo articolo 31 in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Nella zona per l'attività commerciale, direzionale e per l'artigianato di servizio di completamento l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le aree di completamente valgono le seguenti norme:

- 1) *indice di utilizzazione fondiaria*: non superiore a 0,5 mq/mq;
- 2) *distanza minima dalla strada*: mi 10;
- 3) *altezza massima dei fabbricati*: m 8.50 salvo maggiori altezze dovute a specifiche esigenze produttive da dimostrare;
- 4) *distanza minima dai confini*: ml 5;
- 5) *parcheggi*: all'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio privato un'area da determinare con i parametri di cui all'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 ovvero a quanto previsto al successivo articolo 31 in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Nelle zone per le suddette attività di nuova formazione l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico attuativo.

La estensione territoriale di ogni piano attuativo è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia: le destinazioni di zona riportate nelle tavole del P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano urbanistico attuativo *hanno valore indicativo, e non vincolante sia per la quantità sia per la posizione.*

Nel piano attuativo deve essere prevista una superficie da destinare a servizi non inferiore a 1 mq per mq di superficie lorda di pavimento delle attività commerciali e direzionali e pari almeno al 20% della superficie fondiaria destinata ad attività artigianali.

Valgono inoltre le seguenti norme e criteri di progettazione specifici per singole aree:

Area D2-4 - Area D2-5 *(modificato con VPRG approvata con DCC n. 45/2011)*

- a) l'accesso dal canale dell'Orologio ,o dal Fiume Livenza, agli spazi acquei interni deve avvenire mediante una, o al massimo due porte.

¹¹ Testo inserito con Variante 1.10 al PI

Il Piano attuativo definirà la forma e l'ubicazione di detti accessi. La ubicazione e forma dell'accesso nautico e dello spazio acqueo indicati nei grafici di PRG sono del tutto indicativi

Area D2-7:

- a) l'area è destinata esclusivamente alla formazione del porto commerciale;
- b) deve essere realizzato l'allargamento del canale dell'Orologio di almeno 40 ml.

...

Art. 21- Zone per insediamenti alberghieri (D5)

1 DEFINIZIONE

Sono le zone a prevalente destinazione ricettiva turistica alberghiera, generalmente già edificate, sulle quali è necessario prevedere meccanismi di rinnovo ed adeguamento del patrimonio edilizio ricettivo esistente.

Sono ammesse unicamente attrezzature turistiche alberghiere limitatamente alle tipologie "albergo" e "motel" (di cui all'art.22 della L.R. 04.11.02 n. 33) oltreché - limitatamente alle strutture esistenti - alle "colonie" intendendo assimilate a queste le residenze sanitarie assistite, le strutture con finalità sanitarie, di cura in genere e le strutture termali.

La "Residenza turistico alberghiera", come definita dall'art. 25 comma 3 della LR 11/2013, sarà consentita negli interventi di ristrutturazione edilizia degli immobili attualmente ad uso alberghiero con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT, posti non in prima linea sul fronte-mare entro gli 'ambiti di urbanizzazione consolidata' definiti dal PAT e all'esterno di una fascia di ml 100 dal limite demaniale dell'arenile entro gli 'ambiti di riqualificazione a preminente ricomposizione' definiti dal PAT¹².

Sono consentite la manutenzione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti: i suddetti interventi non devono comportare il frazionamento in più subalterni delle strutture esistenti e sono subordinati alla stipula di un atto di vincolo decennale di destinazione d'uso.

Salvo che nei casi di cui alle Schede Planovolumetriche di dettaglio di cui alle FASI 1 e 2 della Variante per il Settore Alberghiero, valgono le seguenti norme generali di edificazione:

- indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,5 mq/mq;
- altezza fabbricati: non superiore a 4 piani, oltre agli eventuali piani interrati o seminterrati, con un massimo di ml 15,00.-
- distanza minima dalle strade: ml 10;
- distanza minima dai confini: ml 5.

Gli interventi edilizi di ampliamento sugli edifici posti sulla prima linea fronte - mare, non potranno sopravanzare verso la linea della battigia rispetto all'allineamento prevalente esistente in loco rilevato su un fronte di almeno 200 ml. omogeneamente ripartito.

Sono consentite minori distanze solo tra edifici o gruppi di edifici ad uso ricettivo alberghiero che, pur mantenendo l'unità della proprietà, propongano soluzioni integrate migliorative dell'assetto edilizio mediante presentazione di Piano di Recupero unitario, ovvero con S.U.A con previsioni planivolumetriche qualora le opere richieste comportino una migliore distribuzione, un migliorato rapporto tra i corpi di fabbrica ed una più valida utilizzazione delle aree scoperte.

Non sono ammesse le attività che per livello di traffico generato, rumori ed odori, potrebbero essere incompatibili con le destinazioni ricettivo - turistiche; i locali di ritrovo e spettacolo all'interno dei volumi alberghieri, potranno essere realizzati a condizione che siano totalmente integrati, siano dotati delle relative aree di supporto (parcheggi

¹² Testo inserito con Variante 1.11 al PI

privati) secondo la normativa vigente ovvero ne possano dimostrare l'asservimento su aree contermini ragionevolmente vicine(200 ml. di raggio). nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo punto 4 all'apposito capoverso PARCHEGGI PRIVATI

Gli interventi sulle porzioni esistenti a destinazione diversa dalla ricettiva (residenziale, commerciale ecc. ...) sono consentiti senza aumento della superficie utile interessata.

2 INTERVENTI AMMISSIBILI

Le trasformazioni su queste aree dovranno avvenire mediante interventi edilizi di:

- a - nuova costruzione
- b - ricomposizione volumetrica;
- c - sostituzione;
- d - adeguamento igienico sanitario;

Sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Tali interventi non devono comportare aumento della ricettività: non si considerano, esclusivamente per questi tipi di intervento, incrementi della Superficie Utile quelli dovuti a modifiche della distribuzione interna dei locali qualora l'involuppo planovolumetrico rimanga inalterato rispetto all'esistente. Essendo interventi eseguiti sul patrimonio esistente e non comportando benefici consistenti in incrementi di superficie utile, per le ristrutturazioni eseguite nel rispetto dell'involuppo planovolumetrico esistente (purché legittimato) non sussiste l'obbligo del reperimento dello standard privato a parcheggio (stabilito, ai sensi dell'art.31 delle NTA di PRG, in un posto auto ogni camera ricettiva).

Gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) sono definiti come di seguito:

b) Intervento di Ricomposizione Volumetrica:

Prevede la sostituzione di uno o più fabbricati esistenti, anche di diversa proprietà, con un nuovo unico organismo edilizio mediante un processo di "fusione edilizia" senza ricorrere, tuttavia, alla demolizione integrale degli immobili. Si considera intervento di ricomposizione volumetrica quello in cui la percentuale di superficie utile demolita non eccede il 50% della superficie utile totale esistente. Eventuali superfici a destinazione commerciale, residenziale, direzionale... esistenti, possono essere mantenute, ma non eccedere la superficie utile dello stato di fatto.

Altri limiti specifici imposti all'intervento sono indicati al successivo punto 3.

c) intervento di Sostituzione

Prevede la totale demolizione di uno o più organismi edilizi e la ricostruzione della superficie utile originaria su unico fabbricato anche del tutto diverso dall'originario.

Il nuovo organismo edilizio deve rispettare i parametri di zona come già individuati nel presente articolo. Altri eventuali limiti a tale tipologia di intervento sono previsti al successivo punto 3.

d) intervento di adeguamento igienico-sanitario

E' esclusivamente finalizzato all'adeguamento dimensionale, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, dei vani esistenti (altezza utile minima, volume e/o superficie utile minimi...). L'intervento non si applica ai volumi accessori o di servizio esistenti sul lotto ma separati dal corpo di fabbrica principale. Altri eventuali limiti specifici imposti a questa tipologia di intervento sono previsti al successivo punto 3.

3 LIMITI DI INTERVENTO

I limiti massimi di incremento della Superficie utile (Su) esistente sono individuati in funzione della tipologia di intervento, come di seguito se ne dà descrizione:

- 1 per gli interventi di nuova edificazione valgono le disposizioni ed i parametri generali di zona D5.-
- 2 per l'intervento di Ricomposizione Volumetrica viene stabilito un aumento max. del 5% della superficie utile attuale purché esso comporti:
 - a) una riduzione significativa del sedime edificato ovvero un più adeguato inserimento ambientale;

- b) la totale eliminazione dei volumi accessori, ancorché condonati, esistenti sullo scoperto di proprietà e la loro integrazione col fabbricato principale.
 - c) il recupero degli spazi da destinare a parcheggio nella misura di un posto auto ogni camera (come da art.31 delle NTA di PRG vigente) mediante la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali o secondo modalità da convenzionare con l'Amministrazione; il reperimento di posti auto interrati non dà luogo a incremento della superficie utile;
 - d) un miglioramento qualitativo della attività ricettiva.
 - e) il rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria esistente qualora superiore a quello fissato nel presente articolo
- 3 per l'intervento di sostituzione viene stabilito un aumento max. del 8% della superficie utile esistente a condizione che vengano recuperati integralmente, secondo modalità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale, gli standard a parcheggio privato di cui all'art.31 delle N.T.A. di P.R.G.C. vigente (da intendersi: un posto auto ogni camera). il rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria esistente qualora superiore a quello fissato nel presente articolo
- 4 per l'intervento di adeguamento igienico sanitario viene stabilito un aumento max. del 3 % della superficie utile esistente il rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria esistente qualora superiore a quello fissato nel presente articolo. La condizione da rispettare è, ovviamente, data dalla definizione dell'intervento, che le Superfici Utili in incremento siano utilizzate, esclusivamente, per sanare situazioni pregresse non conformi al R.E.C. vigente.
Per questo tipo di intervento, essendo destinato unicamente a ricondurre la struttura esistente a una situazione conforme a vigenti prescrizioni igienico - sanitarie, non è previsto il recupero dello standard privato a parcheggio.

Gli interventi di cui sopra non sono cumulabili: nel periodo di validità del PRG, se ne può realizzare solo uno e uno soltanto.

Gli interventi di Ricomposizione Volumetrica e di Sostituzione, a fronte del beneficio concesso, consistente in un incremento della superficie utile esistente legittimata, devono essere opportunamente convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Le superfici ad uso commerciale, residenziale, terziario eventualmente esistenti, potranno essere mantenute, anche a seguito di qualsiasi intervento come sopra descritto: non ne è comunque ammesso l'incremento in termini di superficie utile.

Qualora l'intervento sia esclusivamente limitato all'adeguamento/ miglioramento delle superfici accessorie, non è obbligatorio prevedere l'adeguamento dello standard privato a parcheggio.

4 INTERVENTI EDILIZI A CARATTERE STRAORDINARIO SULLE ATTIVITA' ALBERGHIERE DI CUI ALLA VARIANTE DEL SETTORE ALBERGHIERO - FASI 1 e 2.

Il presente punto disciplina esclusivamente gli interventi trasformativi ammissibili sui fabbricati ricadenti all'interno delle aree D5 individuate dalla VARIANTE PER IL SETTORE ALBERGHIERO - FASI 1 e 2 - dotati di scheda con previsioni planovolumetriche. Gli interventi di cui ai punti 2 e 3 sono realizzabili comunque in alternativa alla realizzazione di quanto previsto nelle schede planovolumetriche. L'esecuzione di uno degli interventi di cui ai punti 2 e 3 comporta la rinuncia all'intervento straordinario previsto nella scheda.

Fanno parte integrante della Variante e del dispositivo delle Norme Tecniche di Attuazione, le "Schede di intervento planovolumetrico" relative a una serie di attività. Tali schede prevedono dettagliati interventi di adeguamento aventi carattere straordinario.

Le Schede assumono valenza indicativa per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento previsti: tuttavia il progetto di intervento deve essere redatto sulla base degli inviluppi planovolumetrici indicati e nel rispetto dei parametri fissati relativamente alle dimensioni massime di ampliamento indicate dalla Tabella allegata alla Variante Alberghiera.

L'intervento previsto deve ottemperare anche alle eventuali prescrizioni aggiuntive approvate.

La perimetrazione di ciascun ambito individuato nella Tavola N.1 della Proposta di intervento planovolumetrico coincide con l'ambito di intervento minimo. Nell'ipotesi in cui più interventi debbano essere coordinati e sia previsto nella Variante l'obbligo di "intervento di Comparto", la perimetrazione dello stesso, così come individuato nelle Tavole di Variante, coincide con l'ambito unitario minimo di intervento.

Eventuali indicazioni di inviluppo massimo ammissibile, qualora riportate nella scheda, permettono un maggiore grado di libertà nella progettazione esecutiva delle opere; in mancanza, valgono gli allineamenti e le eventuali indicazioni numeriche riportate nella scheda stessa o nelle Norme di zona.

CONTENUTI DEL PROGETTO

Il Progetto di ristrutturazione e/o adeguamento dell'immobile costituente l'attività dovrà definire alla scala edilizia :

- lo stato edilizio dell'attività da valutarsi mediante rilievo di dettaglio in scala adeguata;
- le trasformazioni edilizie previste con l'intervento;
- i miglioramenti funzionali e qualitativi raggiungibili con l'intervento;
- l'aumento di ricettività conseguente all'intervento;
- le opere di urbanizzazione, di arredo urbano e a difesa dall'inquinamento eventualmente da realizzare e/o da cedere;

In rapporto alla quantità di ampliamento proposto per ciascuna singola attività, il progetto dovrà quindi quantificare dettagliatamente, in un'apposita Relazione Tecnica, il miglioramento degli standard ricettivi proposto, e nello specifico:

- 1 - gli obiettivi che si prevede di raggiungere, tramite la realizzazione del progetto, relativamente al livello di dotazione di spazi accessori di servizio;
- 2 - gli obiettivi che si prevede di raggiungere, tramite la realizzazione del progetto, relativamente al livello della dotazione igienico sanitaria in riferimento anche alla nuova eventuale capacità ricettiva;
- 3 - gli obiettivi che si prevede di raggiungere, con l'intervento, al fine dell'adeguamento a Norme, Leggi e Regolamenti concernenti quel determinato tipo di fabbricato e di attività;
- 4.- la rispondenza delle migliorie apportate alla struttura in rapporto alle eventuali prescrizioni di dettaglio approvate.

IL COMPARTO

Gli ambiti di comparto indicati puntualmente nelle schede di progetto e negli elaborati grafici di piano hanno valore indicativo e non costituiscono definizione di comparto urbanistico ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004.

Gli interventi entro gli ambiti di comparto sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 – bis del DPR 380/01, sia per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione ivi previste, sia in relazione alle caratteristiche morfologiche degli interventi¹³.

Una convenzione - di cui è allegata, alla Variante, una bozza - disciplinerà il rapporto tra singolo privato richiedente e Amministrazione Comunale con riferimento ad ogni aspetto rilevante dell'intervento straordinario in oggetto.

Si richiamano, inoltre, le seguenti :

PRESCRIZIONI TECNICO - METODOLOGICHE

Gli interventi edilizi in attuazione di quanto previsto nelle "Schede di intervento planovolumetrico", dovranno essere opportunamente rappresentati alla scala 1/100, eccezionalmente alla scala 1/200.

¹³ Testo inserito con Variante 1.12 al PI

All'atto della presentazione del progetto di intervento, ai sensi della presente Variante, dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi dell'attività e la totale legittimità dello stato di fatto.

Dovrà essere quantificato, nel dettaglio, con apposita tabella di riepilogo, allegata agli elaborati progettuali, il calcolo delle "Superfici Utili" dello stato di fatto e di progetto, relativamente ai vari piani senza incremento delle quantità previste nelle schede planivolumetriche. La Superficie Utile dello stato di fatto, di cui deve essere dimostrata l'integrale legittimità, costituisce la base di riferimento cui aggiungere le superfici concesse in ampliamento e riportate nell'apposita tabella costituente parte integrante delle presenti norme.

In fase progettuale si dovranno verificare contestualmente, sia il rispetto delle previsioni planivolumetriche, riportate nella scheda, che il rispetto delle quantità massime di superficie utile concesse in ampliamento, in rapporto alle diverse destinazioni (per varie tipologie di adeguamento dell'esistente e per incremento della ricettività).

Particolare attenzione dovrà essere posta all'adeguamento estetico e funzionale dell'attività anche in rapporto ai nuovi standard qualitativi e dimensionali imposti dalla Variante.

Particolare attenzione va posta all'adeguamento funzionale delle camere e degli spazi di uso collettivo (spazi accessori) in rapporto alla dimensione minima delle camere prevista nelle Norme del PRG vigente (min. 9 mq per la camera singola e min. 14 mq per la camera doppia). Per le nuove camere e per quelle oggetto di intervento di adeguamento, si esclude ogni possibilità di deroga.

Dovrà essere individuata, sul lotto, la maggior quantità possibile di parcheggio privato di servizio, da valutare in rapporto all'effettiva situazione dell'area di pertinenza: ove possibile i posti auto andranno reperiti nel lotto di pertinenza, ovvero in volume interrato.

La realizzazione di autorimesse interrate, pertinenziali a edifici alberghieri esistenti, qualora sia tecnicamente possibile, non dà luogo a incremento della Superficie Utile.

In particolare, inoltre, facendo riferimento alle prescrizioni di adeguamento qualitativo della attività ricettivo - alberghiere, si pongono le seguenti prescrizioni:

CRITERI DI UTILIZZO PER L'AUMENTO DELLA RICETTIVITA' DELLE SUPERFICI CONCESSE IN AMPLIAMENTO

L'aumento della superficie utile è destinato, in primo luogo, al soddisfacimento del deficit strutturale dell'azienda ricettivo - alberghiera, quindi, solo in seconda luogo e nei limiti imposti dalla Tabella degli Obblighi di adeguamento allegata, all'eventuale aumento della ricettività in termini di posti letto.

In questa logica e al fine di adeguare le strutture ricettive agli standard dimensionali di legge, facendo riferimento alle superfici utili esistenti ed alle quantità concesse in aumento, calcolate secondo i parametri di cui all'art.4 delle NTA del PRG vigente, ogni intervento previsto dalla presente Variante per la ristrutturazione ed ampliamento di una struttura ricettiva deve prevedere l'adeguamento complessivo dell'attività sia dal punto di vista funzionale che estetico.

Gli interventi previsti dalla concessione edilizia, o da un suo stralcio funzionale, devono prevedere la compensazione dei deficit strutturali aziendali ed il conseguente adeguamento sulla base di quanto previsto nella "TABELLA DEGLI OBBLIGHI DI ADEGUAMENTO" allegata alle presenti Norme Tecniche.

Si stabilisce che gli interventi da realizzare sulle attività alberghiere debbano prevedere, nell'ordine di priorità:

- la compensazione del deficit derivante dal sottodimensionamento della camere ricettive;
- l'adeguamento igienico - sanitario delle camere mediante la realizzazione, in ciascuna di esse che ne fosse sprovvista, del relativo bagno privato;

- il miglioramento dello standard qualitativo minimo indicato come “Mq di superficie accessoria / ospite” indicato nella citata Tabella degli obblighi di adeguamento.

L'eventuale aumento di ricettività dovrà avvenire solamente dopo la compensazione dei citati deficit strutturali dell'azienda; le superfici da destinarsi all'aumento della ricettività non potranno comunque mai interessare una quota superiore al 50 % dell'ampliamento straordinario concesso.

SUPERFICIE MINIMA DELLE STANZE

Al fine di individuare metodologie di intervento specifiche ed omogenee per la valutazione degli interventi edilizi si stabilisce che :

- le nuove camere ricettive, risultanti dagli interventi di ampliamento di cui alla presente Variante, dovranno possedere i requisiti previsti dall'art.50 del vigente Regolamento Edilizio (mq. 9,00 per camera singola e mq. 14,00 per camera doppia) e dovranno essere tutte dotate di bagno privato.
- nelle Z.T.O. D5 non viene considerato aumento di volume o di superficie utile l'eventuale adeguamento delle stanze esistenti - ancorché legittimate con condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 e succ. modifiche - all'altezza minima interna netta stabilita dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

PARCHEGGI PRIVATI

Ciascun intervento di rinnovamento comporta la necessità di adeguare la dotazione di spazi a parcheggio privato di pertinenza della attività, eccetto il caso in cui l'intervento sia esclusivamente limitato all'adeguamento/ miglioramento delle superfici accessorie: tale caso non comporta l'obbligo di prevedere l'adeguamento dello standard privato a parcheggio.

Qualora non sia possibile, per l'effettiva mancanza o esiguità degli spazi di pertinenza, reperire all'interno della stessa area di intervento le quantità di Parcheggio privato dovute ai sensi dell'art.31 delle NTA di P.R.G.C. (un posto auto ogni camera) le stesse potranno essere:

- a - individuate su aree private contermini di cui sia dimostrata la disponibilità;
- b - individuate su aree o immobili appositamente individuati con la presente Variante e/o resi disponibili da un eventuale Consorzio tra albergatori ;
- c - convenzionate tramite l'uso esclusivo di posti auto messi a disposizione dalla Amministrazione Comunale sulla base di un Programma Parcheggi, da realizzarsi eventualmente su aree appositamente individuate dallo strumento urbanistico;
- d - assolte mediante monetizzazione esclusivamente per la realizzazione di parcheggi di cui al punto b.

Previo stipula di un'opportuna convenzione, il richiedente potrà anche richiedere alla Amministrazione comunale di realizzare direttamente le aree attrezzate, comunque nei tempi e modi convenuti con la stessa.

In tal caso dovrà essere presentata idonea fideiussione in rapporto al costo reale di intervento e di acquisizione delle aree.

Il progetto di intervento sarà approvato dalla Giunta Comunale e farà parte integrante della convenzione.

Rispetto alle indicazioni contenute nelle “Schede” si stabilisce, ad integrazione e migliore delucidazione, che:

SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI

Ciascun intervento ai sensi della presente Variante deve comportare la totale e definitiva sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza della attività secondo criteri di migliorato impatto ambientale e di adeguato arredo urbano.

Ciò comporta che tutte le superfici scoperte dell'attività, sia quelle private sia quelle private di uso pubblico, debbano essere opportunamente progettate e sistemate, ovvero, dotate di quelle forme di finitura e di arredo urbano che ne permettano un'ideale fruizione e un migliorato effetto ambientale - paesaggistico.

Ogni porzione dello scoperto dell'attività deve essere liberamente accessibile dall'ospite: i volumi accessori precari, ad eccezione di quelli tecnici di rilevante importanza (C.T. - Impianti condizionamento- pompe- ascensore) vanno demoliti, nella logica di adeguare gli spazi privati alle esigenze indilazionabili della massima fruibilità degli spazi e del decoro degli stessi.

ORGANICITA' dell'INTERVENTO

Per ciascuna attività, l'organicità e unicità dell'intervento è prescrittiva: l'attuazione del progetto dovrà avvenire tramite un unico permesso di costruire

SAGOME LIMITE

Le "Schede di Intervento planovolumetrico" prevedono specifiche sagome limite all'edificazione e precisi limiti di ampliamento. All'altezza massima indicata è ammessa deroga purché contenuta in limiti definibili di tipo "tecnico", dettati, cioè, da dimensionamenti strutturali e/o di allineamento rispetto a eventuali fabbricati esistenti e indicati nelle schede progettuali. La "deroga" ammessa, rispetto all'altezza indicata dalla scheda, non dovrà superare i 50 cm.

5 PRESCRIZIONI DEL GENIO CIVILE REGIONALE

1. che le superfici impermeabilizzate siano ridotte al minimo indispensabile, verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti laddove ciò sia compatibile con le condizioni del sottosuolo, della falda e con la necessità di garantire il rispetto della normativa inerente allo smaltimento delle acque con carichi inquinanti;
2. che la realizzazione di piani interrati o seminterrati siano idraulicamente isolati, dalle acque di falda, dalla rete di fognatura, dagli scoperti e strade, tramite adeguati sistemi di protezione (impermeabilizzazioni, sistemi di sollevamento autonomi, etc.).

...

ART. 33 FASCE DI RISPETTO LUNGO I CORSI D'ACQUA INTERNI ED IL LITORALE

In tutto il territorio comunale, lungo tutti i corsi d'acqua pubblici è proibita qualsiasi edificazione entro la fascia di rispetto e di servitù idraulica, computata in m. 10,00 dal piede a campagna dell'argine, o dal ciglio superiore della scarpata per i canali non arginati. All'interno della fascia di rispetto e di servitù idraulica si applicano in ogni caso le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa.

All'esterno dei centri abitati, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 50 – ridotta a m. 30 nelle ZTO diverse dalle zone agricole - dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Fiume Livenza, Canali Revedoli, Largon e Commessera, Livenza Morta, Canal Termine, Canal Ongaro, Canal Taglio, Fiume Lemene, Fiume Loncon, Canale Riello, Canal Veroggio, Saetta, Palangon, Canal Cavanella, Cao Mozzo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con ricostruzione. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravanzi

l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904¹⁴.

Lungo il litorale, ad esclusione delle zone tra la foce Livenza e foce Nicesolo, è proibita ogni edificazione in una fascia di profondità non inferiore a ml 200 misurata dal limite della proprietà demaniale, sono consentite unicamente attrezzature per il servizio di spiaggia ed impianti sportivi all'aperto con attrezzature di servizio connesse, ad una distanza non inferiore comunque a ml 30 dal limite della proprietà demaniale.

¹⁴ Testo inserito con Variante 1.13 al PI