



Comune di Rosolina
Provincia di Rovigo

PI

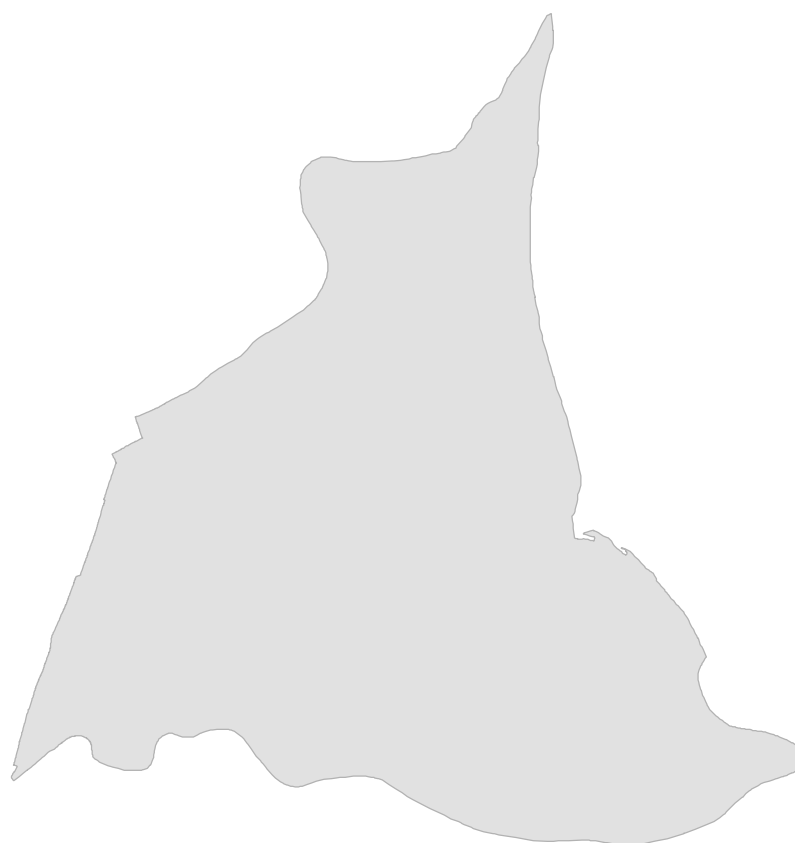
Elaborato

2

Scala

Norme Tecniche Operative

Adeguito ai contenuti delle D.C.C. n. 39 e n. 40 del 4 giugno 2019
Adeguito ai contenuti della D.C.C. n. 53 del 28 giugno 2020
Adeguito ai contenuti della D.C.C. n.69 del 31 ottobre 2023



SINDACO
Michele Grossato

Ufficio Pianificazione
Andrea Vianello

PROGETTO
Francesco Sbetti - Sistema S.t.p
Marisa Fantin - Archistudio

Collaboratori
Giorgio Cologni



Sistema s.t.p. Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia



Archistudio
Contrada Varmerlara - 23 - 36100 Vicenza

Dicembre 2023

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	7
ART.1. Finalità del PI	7
ART.2. Applicazione e contenuti del PI	7
ART.3. Elaborati del PI	8
ART.4. Validità e decadenza delle previsioni del PI.....	10
TITOLO II STRUMENTI DI ATTUAZIONE	12
ART.5. Indici Urbanistici ed edilizi	12
ART.6. Modalità di attuazione del PI.....	12
ART.7. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	12
ART.8. Accordi tra soggetti pubblici e privati	15
ART.9. Credito edilizio	15
ART.10. Registro Elettronico dei crediti edilizi (RECRED) e Registro fondiario	17
ART.11. Perequazione/Contributo straordinario.....	18
ART.12. Compensazione urbanistica	19
ART.13. Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	19
TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE	21
ART.14. Articolazione del piano sul territorio comunale	21
ART.15. Destinazioni d'uso.....	22
ART.16. Utilizzazione degli indici.....	23
ART.17. Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI.....	23
ART.18. Costruzioni accessorie in zona residenziale	25
ART.19. Zone B residenziali di completamento	25
ART.20. Zone residenziali di espansione C	26
ART.21. Zone residenziali ERS.....	28
ART.22. Zone residenziali di espansione CE.....	28
ART.23. Zone residenziali e turistiche di completamento BT.....	29
ART.24. Zone residenziali turistiche di espansione CT.....	29
ART. 25 Zona B Comprensorio Isola di Albarella	30
ART.26. Zone D1 di completamento attività produttive.....	37
ART.27. Zone D2 di espansione attività produttive.....	39
ART.28. Zone D3 attività ricettive e del tempo libero.....	40
ART.29. Zone D4 complessi ricettivi all'aperto	40
ART.30. Zone D5 attività agroindustriali	46
ART.31. Zone D6 spazi ed attrezzature per il ricovero di imbarcazioni	48
ART.32. Zone D7 aree destinate all'installazione di bilancioni da pesca e ambiti di ormeggio per l'escursionismo turistico	49

ART.33. Attività produttive fuori zona	49
ART.34. Compatibilità tra ZTO e attività commerciali e parametri urbanistici	50
ART.35. Aree a verde privato	51
ART.36. Zone prive di potenzialità edificatoria e inedificabili ai sensi dell'art.7 LR 4/2015.....	51
TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE	52
ART.37. Area agricola	52
ART.38. Interventi non residenziali in area agricola	53
ART.39. Strutture agricolo-produttive	54
ART.40. Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo	55
ART.41. Edificabilità residenziale	55
ART.42. Valli da pesca/Oasi naturali/Peschiere storiche	56
ART.43. Ricoveri attrezzi	59
TITOLO V SPAZI PUBBLICI	61
ART.44. Norme comuni alle aree per servizi ed attrezzature	61
ART.45. Impianti tecnologici.....	64
ART.46. Infrastrutture per la mobilità.....	64
TITOLO VI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI	67
ART.47. Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale	67
ART.48. Zona Speciale di Conservazione e Zone di Protezione Speciale	71
ART.49. Elementi della rete ecologica	72
ART.50. Fascia di mitigazione visiva lungo la SS Romea.....	80
ART.52. Compatibilità geologica degli interventi	82
TITOLO VII VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	86
ART.53. Vincoli e norme di tutela.....	86
ART.54. Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità.....	86
ART.55. Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità.....	87
ART.56. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	88
ART.57. Depuratori e ecocentro	88
ART.58. Elettrodotti	89
ART.59. Cimiteri.....	89
ART.60. Impianti di comunicazione elettronica	89
ART.61. Vincolo sismico.....	90
ART.62. Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua	90
ART.63. Zona di rispetto paesistico-ambientale	90
ART.64. Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923	92
ART.65. Pozzi di prelievo idropotabile.....	92
ART.66. Aree a vincolo ambientale.....	92

ART.67. Vincoli monumentali.....	92
TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI	95
ART.69. Concessioni edilizie e titoli abitativi rilasciati.....	95
ART.70. Poteri di deroga	95
ART.71. Strumenti attuativi vigenti.....	95
ART.72. Norme abrogate	95
ART.73. Norme transitorie	95

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1. Finalità del PI

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.

Per quanto previsto all'articolo 12 della LR 11/04, il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo ART.3 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del PAT anche se non compresi nelle tavole di PI sono confermati.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

ART.2. Applicazione e contenuti del PI

Coerentemente con quanto stabilito dalla LR 11/04, dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PTRC, PTCP e dal PAT, il Piano degli Interventi, nello stabilire le regole per la pianificazione del territorio e nell'introdurre eventuali trasformazioni mette in primo piano i tematismi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei manufatti storici, del paesaggio rurale, lagunare e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

Il PI provvede a disciplinare l'intero territorio comunale ed in particolare:

- stabilisce il fabbisogno di aree a scopi residenziali, per servizi e per attrezzature;
- suddivide il territorio nelle zone omogenee;
- classifica i tipi di intervento ammessi;
- definisce gli interventi diretti ammissibili in ciascuna zona in assenza di un piano attuativo e individua le aree in cui il piano attuativo stesso è richiesto;
- individua i manufatti, gli edifici e i complessi di importanza storica artistica e ambientale, garantendo la loro tutela;
- definisce l'organizzazione del territorio comunale in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto, alle attività produttive, alle attrezzature ed ai servizi;
- individua gli ambiti di valore ambientale da tutelare;
- fissa le norme generali e specifiche per l'attuazione e la gestione del PI.

In attuazione del PAT e della Conferenza di servizi di approvazione del PAT del 4 agosto 2015 viene data attuazione con il presente PI ad alcuni degli interventi definiti dalle “Linee guida per un Piano strategico di sviluppo del turismo sostenibile attraverso la tutela e valorizzazione dei siti ambientali locali – Rosolina 2030” di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 40 del 10.4.2014.

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la LR 14/2017 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Essa introduce alcuni elementi che condizionano le scelte e le azioni che l'Amministrazione comunale può esercitare.

Poiché il Comune di Rosolina ha illustrato il Documento del Sindaco prima dell'entrata in vigore della legge, il presente PI rientra nel comma 3 dell'art. 13. Con la pubblicazione del documento della Giunta Regionale si attua l'articolo 13 comma 12 della legge che prevede che in attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico continuino ad applicarsi i commi 1,2,4,5,6 e 8 della LR 14/2017 e cioè non si introducano quote di consumo di suolo superiori al 30% diventato 50% del dimensionamento complessivo del PAT.

Il PI comprende l'adeguamento ai criteri di pianificazione di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del veneto”, e del relativo Regolamento di attuazione recante “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”. Le tavole del PI contengono l'individuazione del Centro Urbano ai sensi della L.R. 50/2012 e del relativo Regolamento di attuazione. La modifica di tale individuazione non costituisce variante al PI, ed è approvato dalla Giunta comunale ai sensi della L.R. 50/2012.

ART.3. Elaborati del PI

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art.17 della LR 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

TAV. 1.1; 1.2; 1.3; 1.4	Intero territorio comunale, scala 1:5000
TAV. 2.1; 2.2; 2.3;2.4 ¹	Zone significative, scala 1:2000
Elaborato 1	Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
Elaborato 2	Norme Tecniche Operative;
Elaborato 2a	Schede urbanistiche
Elaborato 2b	Quadri di ripristino ambientale
Elaborato 3	Sussidi Operativi del PRG fatti propri dal PI
Elaborato 4	Registro Elettronico dei Crediti (RECRED)
Elaborato 5	Registro Fondiario
Elaborato 6	Banca dati alfanumerica e vettoriale
Elaborato 7	Rapporto Ambientale Preliminare per il PI
Elaborato 8	Valutazione di Incidenza Ambientale – Screening

La simbologia usata nelle tavole del PI va intesa secondo la legenda indicata a margine di ciascuna; ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.

In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle che disciplinano i vincoli, le

¹ OSSERVAZIONE 4 e OSSERVAZIONE 8 lett. b

invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Il PI fa proprio il documento Sussidi Operativi del previgente PRG che svolge le funzioni di Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.

ART.4. Validità e decadenza delle previsioni del PI

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380. A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il previgente PRG/PI.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che non siano stati espressi i pareri favorevoli della Commissione Consigliare.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004. In alternativa, si può applicare la proroga delle previsioni non attuate con le modalità indicate dall'articolo 18 comma 7 bis della LR11/2004.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni PI è tenuto 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.

Il PI nel rispetto delle normative vigenti, dei criteri ordinatori del PAT e dei risultati della VAS, può disciplinare gli interventi anche in assenza di specifiche indicazioni del PAT stesso.

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI o in caso di sue varianti, sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, possono essere attivate procedure ad evidenza pubblica al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. A queste potranno partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT in relazione alle legittime aspettative dei privati.

Nel rispetto degli obiettivi degli ATO e del relativo dimensionamento, nell'ambito del procedimento di formazione del PI o in caso di sue varianti, possono essere apportati limitati scostamenti a tutte le perimetrazioni riportate nella Carta 4 del PAT, conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie, nonché per favorire la migliore attuazione delle scelte urbanistiche nel PI, secondo i seguenti criteri:

- definire il limite appoggiandolo su preesistenti elementi naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;

- garantire una migliore organizzazione dell'insediamento attraverso modesti scostamenti, funzionali al riconoscimento di eventuali fabbricati con relative pertinenze e di lotti posti in contiguità a completamento del tessuto edificato.
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3, della LR 11/2004, per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, il PI o altro provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica con procedura di variante al PI, qualora siano coerenti con i criteri ordinatori del PAT e con il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS, non comportano variante al PAT.
- la variazione e/o sostituzione di riferimenti normativi e cartografici riportati nel PAT, conseguente a normative sovraordinate e sopravvenute, non comporta alcun procedimento di variante. Tali discipline nuove prevalgono sullo strumento urbanistico comunale e debbono essere applicate anche in contrasto con lo stesso.

TITOLO II STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART.5. Indici Urbanistici ed edilizi

Le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi sono riportate nel Regolamento Edilizio Comunale REC.

Nell'articolato delle presenti norme quando si fa riferimento a volume e altezza sono da intendersi rispettivamente volume urbanistico e altezza ai fini urbanistici disciplinati all'articolo 3 del REC.

ART.6. Modalità di attuazione del PI

Il PI si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004.

Il rilascio del titolo abitativo è subordinato alla sottoscrizione di un impegno ad eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le opere di urbanizzazione mancanti (allargamenti stradali, parcheggi, verde, percorsi pedonali e ciclabili, reti tecnologiche, ecc.), nonché la cessione delle relative aree.

In questi casi i parcheggi a destinazione d'uso privato sono da realizzare nella seguente misura:

Destinazione d'uso	n. parcheggi
residenziale	mq 10 ogni 100 mc
produttiva	1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento
commerciale	1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento
direzionale e altro terziario	1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento
turistico	1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di 1 posto auto ogni 2 posti letto

Qualora i posti auto vengano realizzati su aree demaniali, individuate nella cartografia di PI, fatte salve le necessarie autorizzazioni dell'Ente proprietario, oltre ai posti auto ad uso privato è prescritta la realizzazione della medesima quota di parcheggi pubblici.

ART.7. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 - 21 della LR 11/2004. Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;

- l'altezza degli edifici.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sotto servizi.

È ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

Il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui all'articolo 19 della LR 11/2004.

Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art.32 della LR 11/2004 e dalle presenti Norme Tecniche Operative.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con l'atto di convenzione di cui all'art.19 della LR 11/2004.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art.25 della LR 11/2004 e dalle presenti Norme Tecniche Operative, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal PI, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art.19 della LR 11/2004.

Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio:

a) Destinazione d'uso residenziale

Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab

b) Destinazione d'uso produttiva

Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali			
Parcheggi		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria
(1) Per superfici inferiori a 1000 mq può essere destinato interamente a parcheggio, in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.			

c) Destinazione d'uso commerciale (salvo quanto precisato all'ART.34)

Standard per Destinazioni Commerciali e per Artigianato di Servizio (1)			
Tipologia	Superficie di Vendita	Parcheggi	
		Primari	Secondari
Esercizi di vicinato		1,0 mq/mq di Superficie lorda di pavimento	
Artigianato di servizio			
Medie strutture di vendita	<2500 mq	1,0 mq/mq di Superficie lorda di pavimento	
(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.			

d) Destinazione d'uso terziario e direzionale

Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)				
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di Su	5mq/10mq di Su	0	5mq/10mq . Su (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0	5mq/100mc
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.				

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione. Qualora all'interno del PUA le aree destinate a dotazioni secondarie non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'ART.12.

Per "verde pubblico" si intendono le aree verdi effettivamente utilizzabili. Non si considerano come componenti del verde pubblico le aiuole lungo strada che sono componenti della sede stradale.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

La convenzione dei piani attuativi di iniziativa privata e del comparto deve contenere, compatibilmente con la singola fattispecie:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria

- mancanti e espressamente descritte sulla base di progetti di massima e preventivi di spesa;
- b) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) le sanzioni e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionati;
 - d) il controllo dell'esecuzione delle opere da parte di un collaudatore nominato dal Comune;
 - e) le modalità e i termini entro i quali dovranno essere realizzate, ultimate e collaudate le opere previste;
 - f) lo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione, in rapporto al valore delle aree e delle opere da realizzare nell'ambito dello strumento attuativo.

La quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle opere da realizzare sarà corrisposta all'atto della sottoscrizione della convenzione.

Tutte le spese e le tasse relative all'atto di convenzione da stipularsi con il comune, saranno a esclusivo e totale carico dei soggetti aventi titolo alla realizzazione delle opere previste nell'ambito dello strumento attuativo.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione e attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nella Sezione II, art. 20 della LR 11/04 e successive modifiche.

ART.8. Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati si attua attraverso le differenti procedure previste dall' art. 6 della LR 11/2004.

L'accordo dovrà essere formulato nel rispetto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

L'Amministrazione Comunale definisce, attraverso apposito provvedimento, il beneficio pubblico necessario a soddisfare il criterio negoziale.

All'interno dell'Accordo sono contenute le modalità di realizzazione delle Opere Pubbliche e le garanzie e tutele a favore del Comune.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche od interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.n. 267/2000 e dell'art.7 della LR 11/2004.

ART.9. Credito edilizio

Il credito edilizio è disciplinato dall'art. 36 della LR 11/2004 e dalla LR 14/2019.

Il credito edilizio – CE, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente nei seguenti casi:

- a seguito di accordi di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004 o riconosciuti nell'ambito di convenzioni urbanistiche conseguenti a permessi di costruire convenzionati o PUA;
- a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PI e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più

funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004 e s.m.i. e compresi interventi di demolizione di edifici siti in ambiti a rischio idraulico e geologico sulla base delle indicazioni riportate dai piani di settore e dai piani urbanistici comunali;

- a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art.37 della L.R.V. 11/2004.

Il credito edilizio da rinaturalizzazione – CER, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

Ai sensi dell'art. 3 della LR 14/2019 non è comunque mai ammesso l'atterraggio dei crediti nelle casistiche seguenti:

- edifici vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, se non consentiti dal vincolo
- edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;
- edifici aventi destinazione commerciale, qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio
- edifici anche parzialmente abusivi;
- edifici ricadenti all'interno dei centri storici salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo
- edifici ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità
- edifici ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3)
- edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla LR 14/2009.

L'utilizzo di crediti edilizi (CE) all'interno della zona agricola è ammesso solo nel caso di volumi generati dalla stessa zona agricola e con indicazione puntuale del PI.

Il recupero di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) all'interno della zona agricola è ammesso, ai sensi dell'Art.8 della LR 14/2019, solo nei seguenti casi:

- per la prima casa di abitazione e relative pertinenze
- in aderenza o sopraelevazione
- in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume
- ne possono usufruire anche soggetti che non sono in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo richiesti dalla LR 11/2004 e anche in assenza di piano aziendale.

Le modalità di quantificazione del credito sono stabilite in applicazione della LR 14/2019 e dei relativi Criteri.

Il recupero del credito dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati.

Per il calcolo del volume generato dalla rimozione dell'elemento di degrado si fa riferimento al volume esistente.

Nel caso di zone prevalentemente destinate all'agricoltura e recupero all'interno delle stesse zone, il diritto edificatorio a fini residenziali potrà essere utilizzato fino ad un massimo di mc 800, l'eventuale volume residuo sarà riconosciuto nel registro dei crediti di cui all'ART.10 delle presenti norme.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, è possibile modificare, in aumento o in diminuzione, i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Nel caso di spostamento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di compensazione dei valori immobiliari riconosciuti in base ai valori di mercato definiti ai fini dell'imposta municipale dei terreni pubblicata dal Comune per le diverse zone.

Non sono ammessi i trasferimenti di cubatura dalle zone residenziali a quelle agricole. Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

ART.10. Registro Elettronico dei crediti edilizi (RECRED) e Registro fondiario

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della LR11/2004, rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i "Crediti Edilizi" (CE) di cui all'art. 36, c. 4, della LR11/2004, nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della LR14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della LR14/2019.

Il RECRED – formato / aggiornato a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune – è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea (per la consultazione diretta).

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile.

In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.

L'istituzione del RECRED assume valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 "Sezioni":

- la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";
- la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da

Rinaturalizzazione “CER”.

Ciascuna sezione del RECRED è articolata in tre “Tabelle” che contengono informazioni e dati relativamente a:

- Tabella 1: Dati relativi al credito;
- Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;
- Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

I “Crediti Edilizi” iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile all'art. 2643, c. 2bis.

Il trasferimento dei “Crediti Edilizi” deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascrizione nei Registri Immobiliari (ai sensi del citato art. 2643, c. 2bis, del C.C.).

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei “Crediti Edilizi” dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure per l'assunzione / approvazione del PUA), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo (effettivo) proprietario, così come risultante dal RECRED.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente:

- nel primo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3 (contenente i “Dati relativi al saldo del credito”), nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata, sia la quantità residua ancora nella disponibilità del titolare;
- nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo con previsione di utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi sempre nella Tabella 3 del RECRED che ne attesta l'estinzione.

Con le presenti NTO è istituito il Registro fondiario degli immobili e fondi di pertinenza con vincolo di non edificazione in territorio agricolo.

Il registro fondiario, ai sensi del comma 6 dell'art. 45 della L.R. 11/2004, annota le informazioni e i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3 e 4 del medesimo articolo; è integrato di planimetrie su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini (qualora i fondi interessati alle costruzioni ricadano in più di un comune).

ART.11. Perequazione/Contributo straordinario

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai “Criteri per la stima del beneficio pubblico”, art.6 L.R. 11/2004 e artt.14 e 16, comma 4 lettera D Ter DPR 380/01, secondo la Delibera di CC vigente alla data di adozione dello strumento urbanistico.

ART.12. Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, 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, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e i parametri di cui all'ART.11.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

ART.13. Sportello unico delle attività produttive (SUAP)

Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

La LR 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, LR 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, LR 55/12 e smi.

Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

- nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI;
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico;
- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio:

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, visuali panoramiche, ecc;

- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà;
- divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse;
- deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:

- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE

ART.14. Articolazione del piano sul territorio comunale

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Rosolina è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000 del PI.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- **zone prevalentemente residenziali:**
 - zone territoriali omogenee di tipo **B** di completamento, suddivise nelle sottozone **B1, B2, B3**;
 - zone territoriali omogenee di tipo **C, CE** di espansione;
 - zone destinate a edilizia residenziale sociale **ERS**;
- **zone residenziali e turistiche:**
 - zone territoriali omogenee **BT** di completamento;
 - zone territoriali omogenee di tipo **CT** di espansione;
 - zone territoriali omogenee di tipo **B** Comprensorio isola di Albarella;
- **zone prevalentemente destinate ad attività economiche:**
 - zone territoriali omogenee **D1**, già edificate, destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali e all'artigianato di servizio e a servizio delle zone produttive;
 - zone territoriali omogenee **D2** destinate all'espansione delle attività produttive, commerciali, direzionali e all'artigianato di servizio e a servizio delle zone produttive;
 - zone territoriali omogenee **D3** destinate ad attività ricettive (alberghi, case albergo, motel, pensioni, locande e uffici promozionali);
 - zone territoriali omogenee **D4** destinate a complessi ricettivi all'aperto (campeggi, villaggi turistici, campeggi villaggio e case galleggianti);
 - zone territoriali omogenee **D5** destinate ad attività agroindustriali;
- **zone destinate ad attrezzature per il ricovero di imbarcazioni**
 - zone territoriali omogenee **D6/1** destinate a ricovero natanti da laguna;
 - zone territoriali omogenee **D6/2** destinate a ricovero pescherecci;
 - zone territoriali omogenee **D6/3** destinate ad attrezzature per la nautica sportiva e da diporto;
- **zone destinate all'installazione di bilancioni da pesca ed approdi fluviali**
 - zone territoriali omogenee **D7/1** destinate all'installazione di bilancioni da pesca;
 - zone territoriali omogenee **D7/2** destinate ad approdi fluviali
- **dotazioni urbanistiche:**
 - zone territoriali omogenee **F1**, aree per l'istruzione,
 - zone territoriali omogenee **F2**, aree per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose;
 - zone territoriali omogenee **F3**, aree per verde pubblico, per impianti sportivi,

- sportive private;
- zone territoriali omogenee **F4**, aree per parcheggi.
- zone territoriali omogenee **AT**, aree per impianti tecnologici e servizi speciali, pubblici o di interesse pubblico.

- **zone agricole**

Le **schede urbanistiche** allegate costituiscono parte integrante delle NTO del Piano degli Interventi. Per gli immobili esistenti e previsti valgono le norme specifiche delle Schede Urbanistiche che interessano:

- **A** Elementi vari di carattere ambientale presenti nel territorio aperto;
- **I** Infrastrutture;
- **P** Attività produttive;
- **R** Residenza;
- **S** Pubblici servizi;
- **T** Attività di interesse turistico.

Nell'elaborato Sussidi operativi sono riportati, a seconda dei casi, i capitoli e la denominazione degli argomenti utili, per la realizzazione dell'opera.

I **quadri di ripristino ambientale** allegati costituiscono parte integrante delle NTO del Piano degli Interventi. Gli ambiti compresi nei 10 Quadri sono riconosciuti come interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale ai sensi dell'art. 5 della LR 14/2017.

Per le aree individuate nelle Tavole di Piano così come nei Quadri di ripristino ambientale le disposizioni riportate nelle specifiche schede e lo schema grafico riportato alla fine di ogni quadro sono puramente indicativi.

ART.15. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni stabilite dal Piano per le singole zone, sono di seguito elencate:

1. Zone prevalentemente residenziali

- Residenziale;
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, non superiori ai 1500 mq ai sensi dell'art. 21 della LR 50/2012;
- Pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Artigianale, compreso l'artigianato di servizio;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
- Parcheggi;
- Attività turistiche e ricettive quali: alberghi, casa albergo, hotel, pensioni, locande, uffici promozionali in misura non superiore al 30% della singola ZTO B.

2. Zone residenziali e turistiche:

- tutte le attività elencate al punto 1;
- attività turistiche e ricettive quali: alberghi, case albergo, motel, pensioni, locande, e uffici promozionali;

- attività commerciali connesse alla ricettività turistica.

3. Zone prevalentemente destinate ad attività economiche

Le destinazioni sono specificate nei successivi articoli per ciascuna zona

4. Zone agricole

È ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli articoli 43-45 della LR 11/2004 e s.m.i. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa.

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti l'attività agricola.

Nelle zone urbanizzate è obbligatoriamente prevista per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box perauto, siano essi pertinenziali o no, e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e boxauto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.”

ART.16. Utilizzazione degli indici

Le superfici perimetrate nelle tavole di Piano costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del PI non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PI determinano, nelle aree libere contigue intestate alla data medesima ad un'unica proprietà, un vincolo di pertinenza e su dette aree si dovrà verificare l'osservanza degli indici e prescrizioni di Piano sia per le costruzioni esistenti che per le previste. La stessa norma vale anche in caso di frazionamento e/o cessione di dette aree. Negli elaborati richiesti in caso di IED dovrà essere sempre contenuta la documentazione necessaria ad individuare lo stato della proprietà per l'area in oggetto e per quelle contigue alla data di adozione del PI.

Negli elaborati richiesti dagli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

ART.17. Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del PI.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal PI nelle singole zone territoriali omogenee, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento salvo diversa

indicazione nel caso di edifici di interesse ambientale. Se non ricadono in zone destinate all'esproprio (ZTO F), entro 3 anni dalla data di approvazione del PI, possono essere conservati e ampliati nel limite di mc.100 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie, la funzionalità di tali adeguamenti sarà verificata dall'Ufficio di Igiene Pubblica nell'ambito del rilascio del competente parere obbligatorio ai fini del rilascio del permesso di costruire.

ART.18. Costruzioni accessorie in zona residenziale

E' ammesso, anche in deroga agli indici di edificabilità l'installazione di casette da giardino, non in muratura e separate dagli edifici esistenti, in ogni caso entro i limiti dell'art. 3 lett. e.6 del DPR 380/2001;

Oltre alle case da giardino, è ammessa l'installazione di strutture leggere quali tettoie ed elementi di arredo per le quali si rimanda allo specifico Regolamento Comunale.

ART.19. Zone B residenziali di completamento

Le zone residenziali hanno come destinazioni ammesse quelle riportate all'ART.15.1. All'interno delle zone residenziali il PI individua i manufatti di interesse storico ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati all'ART.47 delle presenti norme.

Le zone prevalentemente residenziali di completamento B si dividono agli effetti degli indici di edificabilità in B1, B2, B3.

Per quanto riguarda l'indice di edificabilità e i parametri relativi al rapporto di copertura fondiario e all'altezza massima degli edifici si applicano gli indici seguenti:

- **Zone residenziali di completamento B1**

a) indice di edificabilità fondiaria	3 mc/mq
b) altezza massima	13 m
c) numero dei piani fuori terra	4
d) rapporto di copertura	40%

- **Zone residenziali di completamento B2**

a) indice di edificabilità fondiaria	2 mc/mq
b) altezza massima	10 m
c) numero dei piani fuori terra	3
d) rapporto di copertura	40%

- **Zone residenziali di completamento B3**

a) indice di edificabilità fondiaria	1,4 mc/mq
b) altezza massima	10 m
c) numero dei piani fuori terra	3
d) rapporto di copertura	30%

Sono vietate le lavanderie, le autorimesse e simili accessori staccati dal corpo stesso delle costruzioni o comunque essere organicamente integrati con il fabbricato principale.

Le recinzioni in fregio alla viabilità pubblica devono essere costruite secondo le indicazioni contenute nei Sussidi Operativi.

Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

Distanza dal ciglio della strada, salvo distanze diverse in adeguamento ad allineamenti preesistenti: non può essere inferiore a ml 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad un mezzo (1/2) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planovolumetrici.

ART.20. Zone residenziali di espansione C

Le zone residenziali hanno come destinazioni ammesse quelle riportate all' ART.15.1. L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo.

Per quanto riguarda l'indice di edificabilità e i parametri relativi al rapporto di copertura fondiario e all'altezza massima degli edifici si applicano gli indici seguenti:

a) indice di edificabilità territoriale	1 mc/mq
b) altezza massima	10 m
c) numero dei piani fuori terra	3
d) rapporto di copertura	40%

Sono vietate le lavanderie, le autorimesse e simili accessori staccati dal corpo stesso delle costruzioni o comunque essere organicamente integrati con il fabbricato principale.

Le recinzioni in fregio alla viabilità pubblica devono essere costruite secondo le indicazioni contenute nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Edilizia.

Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Distanza dal ciglio della strada, non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del PI, qualora esista;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.

Nel caso in cui i piani di lottizzazione relativi alle aree del presente articolo siano ultimati, e per ultimato, dal punto di vista urbanistico, si intende che tutte le opere di urbanizzazione previste dal PUA siano state realizzate, collaudate e consegnate al Comune con atto notarile, o sulle stesse sia stato istituito un vincolo perpetuo di uso pubblico a favore del Comune, per tutti gli interventi da realizzare, compresa la nuova edificazione su eventuali lotti ancora da edificare, valgono le disposizioni normative di cui alla Zona B2 tranne per quanto riguarda il parametro relativo alla Densità fondiaria in quanto viene mantenuto valido quello acquisito con le norme di Piano di Lottizzazione.

Prescrizioni particolari

La ZTO C8, che trova origine in un PIRUEA, previsto in variante al previgente PRG, si attua con un PUA senza obblighi per le tipologie, e per la definizione della quantità di verde pubblico che deve essere pari a quanto previsto dalla LR 11/2004, mentre per gli altri parametri mantiene quanto definito dal PIRUEA che l'ha prevista. Tale modifica viene regolata da una convenzione che prevede il contributo straordinario come definito dall'ART.11 delle presenti norme.

La ZTO C4² deve essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 o ai dettami dell'art.2 della LR 29/2019, qualora applicabile. L'intervento deve rispettare le "Mitigazioni" del Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) della variante 5 del Piano degli Interventi e della Relazione tecnica, nonché dei pertinenti articoli di norma del PAT e del PI. Nel RAP della variante 5 del Piano degli Interventi si prescrivono le seguenti mitigazioni:

- in fase di progettazione dovrà essere redatta:
 - una relazione paesaggistica, dove bisogna prevedere le opportune misure per migliorare l'ambiente naturale e paesistico in base ai sussidi operativi del PI;
 - relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R.11/2004 (art.19, 2 com, lett.d);
 - relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i.;
- la realizzazione edilizia dovrà essere conforme ai criteri di sostenibilità e di risparmio energetico indicati nei sussidi operativi del PI vigente che svolgono la funzione di prontuario della qualità architettonica e ambientale.
- nella fase di cantiere si dovranno utilizzare tutte le strategie necessarie per ridurre gli effetti ambientali in fase di costruzione. Dovrà essere controllato lo smaltimento dei rifiuti, come regolato dalla normativa vigente;
- nella realizzazione dei nuovi edifici e nel suo esercizio si devono utilizzare gli accorgimenti previsti dalle normative per l'inquinamento luminoso;

² Parere motivato n.110 del 15/09/2023

La ZTO C9³ deve essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 o ai dettami dell'art.2 della LR 29/2019, qualora applicabile. L'intervento deve rispettare le "Mitigazioni" del Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) della variante 5 del Piano degli Interventi, nonché dei pertinenti articoli di norma del PAT e del PI. Nel RAP della variante 5 del Piano degli Interventi. Nel RAP della variante 5 del Piano degli Interventi si prescrivono le seguenti mitigazioni:

- in fase di progettazione all'interno della fascia di rispetto dei pozzi si devono applicare le norme di tutela e salvaguardia previste dalla Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000 e relative norme di recepimento, del D.Lgs. 152/2006, art. 94 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- per la dimensione dell'intervento in fase di progettazione si dovrà elaborare una relazione di compatibilità idraulica;
- la realizzazione edilizia dovrà essere conforme ai criteri di sostenibilità e di risparmio energetico indicati nei sussidi operativi del PI vigente che svolgono la funzione di prontuario della qualità architettonica e ambientale;
- nella fase di cantiere si dovranno utilizzare tutte le strategie necessarie per ridurre gli effetti ambientali in fase di costruzione. Dovrà essere controllato lo smaltimento dei rifiuti, come regolati dalla normativa vigente;
- nella fase di cantiere si dovranno rispettare tutte le disposizioni relative alla normativa su terre e rocce di scavo e il possibile rumore previsto verrà gestito da una corretta gestione della fase di cantiere;
- nella realizzazione dei nuovi edifici e nel suo esercizio si devono utilizzare gli accorgimenti previsti dalle normative per l'inquinamento luminoso.

ART.21. Zone residenziali ERS

Per le aree ERS destinata alla realizzazione di interventi relativi alla Edilizia Residenziale Sociale zona valgono le norme relative alla Zona C con gli indici di seguito riportati.

a. indice di edificabilità territoriale	1 mc/mq
b. altezza massima	10 m
c. numero dei piani fuori terra	3
d. rapporto di copertura	40%

ART.22. Zone residenziali di espansione CE

La zona è destinata ad accogliere, oltre alla residenza e quanto previsto dall'ART.15.1, servizi e/o attrezzature collettive di natura ricreativa e/o sociale, uffici pubblici o a carattere pubblico, attrezzature sanitarie, assistenziali, ecc.

La cubatura massima utilizzabile ai fini residenziali non può essere superiore al 60% per ogni singolo intervento edilizio ed integrarsi organicamente con le funzioni collettive previste (minimo 40%).

Per quanto riguarda l'indice di edificabilità e i parametri relativi al rapporto di copertura fondiario e all'altezza massima degli edifici si applicano gli indici seguenti:

a. indice di edificabilità fondiaria	1 mc/mq
b. altezza massima	10 m
c. numero dei piani fuori terra	3
d. rapporto di copertura	40%

³ Parere motivato n.110 del 15/09/2023

Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Distanza dal ciglio della strada, non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del PI, qualora esista;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.

ART.23. Zone residenziali e turistiche di completamento BT

Le zone residenziali hanno come destinazioni ammesse quelle riportate all'ART.15.2. Per quanto riguarda l'indice di edificabilità e i parametri relativi al rapporto di copertura fondiario e all'altezza massima degli edifici si confermano i parametri esistenti alla data di approvazione del PI.

Nel caso di demolizione con ricostruzione dovranno essere rispettati i parametri sulle distanze di cui all'ART.19 delle presenti norme.

In ogni caso i parametri urbanistici non possono superare i seguenti valori:

- a) indice di edificabilità fondiaria 3 mc/mq
- b) altezza massima 14 m
- c) numero dei piani fuori terra 4
- d) rapporto di copertura 40%

Prescrizioni particolari

Le zone BTp in pineta Comprendono parti del territorio, in pineta, totalmente o parzialmente edificato con destinazione residenziale.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e al rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona secondo quanto prescritto dall'ART.49.1 delle presenti norme.

In ogni caso i parametri urbanistici non possono superare i seguenti valori:

- a) indice di edificabilità fondiaria 1,8 mc/mq
- b) altezza massima 10 m
- c) numero dei piani fuori terra 3
- d) rapporto di copertura 40%

ART.24. Zone residenziali turistiche di espansione CT

Le zone residenziali turistiche hanno come destinazioni ammesse quelle riportate all'ART.15.2.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo.

Per quanto riguarda l'indice di edificabilità e i parametri relativi al rapporto di copertura fondiario e all'altezza massima degli edifici si applicano gli indici seguenti:

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| a. indice di edificabilità fondiaria | 1,5 mc/mq |
| b. altezza massima | 10 m |
| c. numero dei piani fuori terra | 3 |
| d. rapporto di copertura | 40% |

Sono vietate le lavanderie, le autorimesse e simili accessori staccati dal corpo stesso delle costruzioni o comunque essere organicamente integrati con il fabbricato principale.

Le recinzioni in fregio alla viabilità pubblica devono essere costruite secondo le indicazioni contenute nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Edilizia.

Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Distanza dal ciglio della strada, non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del PI, qualora esista;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml. Nel caso in cui i piani di lottizzazione relativi alle aree del presente articolo siano ultimati, e per ultimato, dal punto di vista urbanistico, si intende che tutte le opere di urbanizzazione previste dal PUA siano state realizzate, collaudate e consegnate al Comune con atto notarile, o sulle stesse sia stato istituito un vincolo perpetuo di uso pubblico a favore del Comune, per tutti gli interventi da realizzare, compresa la nuova edificazione su eventuali lotti ancora da edificare, valgono le disposizioni normative di cui alla Zona BT tranne per quanto riguarda il parametro relativo alla Densità fondiaria in quanto viene mantenuto valido quello acquisito con le norme di Piano di Lottizzazione.

Prescrizioni particolari

L'ambito di espansione ZTO CT-1 viene stralciato dalla variante del PI n.5 in base al Parere Motivato n. 110 del 15 giugno 2023⁴.

ART. 25 Zona B Compensorio Isola di Albarella

DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti norme recepiscono il Piano di Lottizzazione dell'isola di Albarella con le successive varianti urbanistiche approvate, e sottoposto a Collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione in data 07.07.2020 prot. n. 10949.

Il volume massimo complessivo, ammesso per il Compensorio Isola di Albarella, viene così stabilito:

1) residenziale	mc	688.741
2) c.d. "residenti stabili"	mc	7.000
3) residenziale centri organizzati (1/3)	mc	60.000
4) residenziale centri organizzati Porto (1/3)	mc	30.000
Totale volume residenziale	mc	785.741
5) centri organizzati (2/3)	mc	120.000
6) centri organizzati Porto (2/3)	mc	59.170
7) rustici esistenti	mc	4.500
8) attrezzature nautiche	mc	55.000
9) pesca sportiva	mc	2.210
10) verde attrezzato	mc	25.000
Totale volume non residenziale	mc	265.880
Volume totale	mc	1.051.621

La localizzazione dei volumi trasferiti dal residenziale ai centri organizzati, rispetto a quanto definito dai menzionati piano di lottizzazione, è definita dalla tavola di zonizzazione del PI, alla quale fanno riferimento le presenti Norme, nonché dalle variazioni introdotte nel "Registro dei Volumi" annesso alla convenzione di

⁴ Parere motivato n.110 del 15/09/2023

lottizzazione stipulata il 05.06.1980.

La volumetria residenziale presente all'interno dei centri organizzati, è a disposizione per l'assegnazione alle aree edificabili dell'intero Comprensorio Isola di Albarella, mediante stipula di un Vincolo di Asservimento che individua la quantità di volume oggetto di assegnazione.

L'edificazione residenziale nell'Isola di Albarella è sottoposta all'organizzazione specifica dei parametri urbanistici per ciascuna delle aree edificabili, riportate nel "Registro dei Volumi".

Le unità abitative dovranno avere una superficie media, comprensiva dei muri e dei locali di servizio, non inferiore a 80,00 mq.

Nei centri organizzati le unità abitative saranno definite secondo il parametro minimo di 80,00 mq per ogni singola unità e assegnate alle specifiche aree edificabili di utilizzo.

Per ogni domanda concernente la costruzione di nuove unità abitative, l'avente titolo può chiedere che tale media venga calcolata anche considerando altre superfici, relative ad unità assegnate ad altre aree, di cui il richiedente abbia la disponibilità e che siano situate entro il Comprensorio Isola di Albarella.

È consentito il successivo trasferimento ad altre aree, di cui il richiedente abbia la disponibilità, del maggior carico derivante dalla inclusione delle relative unità nella media.

I maggiori volumi realizzati abusivamente, come pure le unità abitative edificate senza Licenza edilizia o Concessione edilizia; per i quali risulti essere stata richiesta la sanatoria prevista dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm. o soggetti ad ampliamento ai sensi della Legge regionale sul Piano casa del Veneto n.14 del 08.07.2009 e ss.mm.ii.; vengono considerati unicamente nel computo del volume edificato nel singolo lotto, ma non incidono sul totale della volumetria massima consentita nel Comprensorio Isola di Albarella e sul numero delle unità edificabili.

È consentito l'accorpamento ed il successivo scorporo di più lotti, anche non contigui, con possibilità di distribuzione libera, nell'insieme di essi, del volume complessivo e del numero di unità abitative riferibili ai medesimi; le variazioni effettuare saranno registrate nel "Registro dei Volumi" che periodicamente sarà trasmesso in copia al Comune di Rosolina.

Per quanto concerne l'utilizzo della densità fondiaria, è concessa la facoltà di effettuare interventi edificatori anche al di sotto del 75% degli indici di edificabilità sui singoli lotti purché tale percentuale sia soddisfatta all'interno del Comprensorio Isola di Albarella.

Per le aree precedentemente identificate come "Lotti Stralciati", in virtù degli atti amministrativi emessi, in particolare con quello emanato dal Magistrato alle Acque – Provveditorato regionale OO.PP. del 3.09.1987 prot. n. 2051 e dal Ministero della Marina Mercantile Capitaneria di Porto n. 18057 dell'agosto 1988, viene ripristinata l'edificabilità per tutte le aree interessate dai provvedimenti.

Pertanto, per dette aree, viene riconfermata la precedente classificazione urbanistica a Zona residenziale "A", come previsto dall'originario Piano di lottizzazione dell'isola di Albarella.

I valori degli indici stereometrici da attribuire ad ogni singola area edificabile dovranno essere individuati e compresi all'interno del dimensionamento generale del Comprensorio Isola di Albarella, con la suddivisione nelle varie tipologie delle destinazioni d'uso.

DESTINAZIONI DI ZONA SPECIFICHE

Le tavole del PI individuano per la Zona B – Comprensorio Isola di Albarella, le singole zone specifiche e le destinazioni in essa consentite nonché singole aree con particolare destinazione o specifici impianti.

Nella edificazione dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

1. Zona residenziale “A”

Entro questa zona possono essere costruiti edifici uni o plurifamiliari a destinazione residenziale anche con formazione di piscine, sia scoperte sia coperte.

If - Indice di fabbricabilità: come da Registro dei Volumi;

Qf -Rapporto massimo di copertura: 20% dell’area di pertinenza dell’edificio che si considera;

H -Altezza massima degli edifici: 7,00 m con un massimo di due piani compreso il terreno;

Dc - Distanza minima dai confini di proprietà e dal confine verso strada: 6,00 m; per i lotti inferiori a 950,00 mq è ammessa una distanza minima dal confine di 5,00 m.

L’area di pertinenza delle costruzioni è definita dalle misure del lotto o dei lotti accorpati ai quali si riferiscono.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi.

2. Zona residenziale “B”

Entro questa zona possono essere costruiti edifici o gruppi di edifici separati o collegati a schiera, con cortile, ecc., esclusivamente a destinazione residenziale, anche con formazione di piscine sia scoperte sia coperte.

If - Indice di fabbricabilità: come da Registro dei Volumi;

Qf -Rapporto massimo di copertura: 20% dell’area di pertinenza dell’edificio che si considera;

H -Altezza massima degli edifici: 7,00 m con un massimo di due piani compreso il terreno. È vietata ogni utilizzazione di volumi sotto il piano terra, fatta eccezione per gli impianti tecnologici fino ad un massimo del 15% del volume fuori terra;

Dc - Distanza minima dai confini dell’area di pertinenza e dal confine verso strada per le costruzioni a schiera: 10,00 m.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi.

Prescrizioni particolari⁵

Le Tavv. n.1.4 Intero territorio comunale (scala 1:5000) e n.2.4 Zone significative, Isola di Albarella (scala 1:2000) individuano i lotti (fra il campo di calcio e via XI) che rimangono stralciati in base alla nota del Magistrato alle acque prot. 2051 del 03.09.1987.

3. Zona “residenti stabili”

Per questa zona valgono le disposizioni previste al punto 2) del presente articolo.

4. Edifici esistenti “Rustici”

Ciascuna zona degli edifici rustici esistenti definisce le aree pertinenti ai predetti edifici.

- Per gli stessi sono sempre ed in ogni caso consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di ristrutturazione con adeguamento dei servizi, per renderli utilizzabili e sono ammissibili le seguenti destinazioni: attività culturali, ricreative, piccole

⁵ OSSERVAZIONE 4 e OSSERVAZIONE 8 lett.b

attività artigianali o commerciali, esercizi pubblici, il tutto in funzione alla gestione del macrolotto.

- Se le condizioni della statica rendono impossibile o molto difficoltoso il restauro di un rustico, ne è consentita la demolizione e la ricostruzione, conservando la forma e gli elementi caratterizzanti la costruzione esistente.

Nel caso specifico della “Ca’ Tiepolo” è consentita soltanto la manutenzione ed il restauro dell’edificio esistente.

5. Zone di Centro Organizzato

Entro queste zone potranno essere costruiti edifici aventi le seguenti destinazioni:

1. Sedi di club, associazioni culturali, locali per riunioni e congressi, ecc.;
2. Negozi in genere, magazzini di vendita, supermarket;
3. Centri di divertimento, svago e cultura quali: cinema, teatri, ritrovi, sale di riunione, biblioteche, ecc.;
4. Edifici per il culto;
5. Ristoranti, alberghi, residence, case albergo, attrezzature ed impianti di carattere alberghiero, turistico, sportivo, esercizi pubblici.
6. Residenze private, entro il limite massimo di 60.000 mc (sessantamila) del volume complessivo di 180.000 mc (60.000 + 120.000 mc), assegnato alle zone di centro organizzato;
7. Uffici direzionali, amministrativi e commerciali;
8. Autorimesse e parcheggi.

L’andamento altimetrico e volumetrico dei fabbricati dovrà essere informato a criteri di valida composizione architettonica.

If - Indice fondiario: il volume complessivo di competenza delle zone di centro organizzato, risulta essere quello stabilito con Variante al PRG approvata con Delibera C.C. n. 21 del 29.03.2004. Ogni progetto che interesserà una zona di centro organizzato dovrà essere corredato di un planivolumetrico, con indicato le volumetrie massime consentite per la zona, la volumetria delle costruzioni esistenti e le nuove volumetrie oggetto di intervento.

H -Altezza massima degli edifici: 10,00 m. Potranno essere consentite altezze superiori nel caso di presentazione ed approvazione di un piano attuativo particolareggiato.

Qf -Rapporto massimo di copertura: 30%;

Dc - Distanza minima dai confini dell’area di pertinenza e dal confine verso strada: 10,00 m.

È sempre ammessa per le zone di centro organizzato, la traslazione di volume tra aree anche non contigue, ma ugualmente classificate come zona di centro organizzato.

La volumetria residenziale presente all’interno dei centri organizzati, è a disposizione per l’assegnazione alle aree edificabili dell’intero Comprensorio Isola di Albarella, mediante stipula di un Vincolo di Asservimento che individua la quantità di volume oggetto di assegnazione.

6. Zona per attrezzature nautiche

Entro questa zona potranno essere costruite le sedi, gli impianti e le attrezzature connessi con lo svolgimento della nautica sportiva e da diporto, sia essa a vela o a motore.

Sono consentite le costruzioni adibite a sedi di club nautici, alla sosta ed al ricovero dei natanti nonché attrezzature per la loro manutenzione e riparazione. Sono escluse costruzioni a destinazione residenziale con l’eccezione delle abitazioni del personale addetto ai servizi.

Sm-Superficie minima di intervento: aree indicate dalle tavole del PI;

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq;

H -Altezza massima: 10,00 m.

7. Zona valliva

In tale zona sono consentite le attività produttive tradizionali di acquacoltura estensiva; è ammesso l'esercizio dell'acquacoltura integrata, utilizzando la catena alimentare naturale con particolare riguardo alla salvaguardia della qualità delle acque.

La superficie impegnata dal complesso dei manufatti destinati all'attività suddetta quali vasche, avannotterie ed impianti di stabulazione a sostegno e integrazione dell'esercizio dell'acquacoltura valliva non possono, in ogni caso, superare l'1% dell'estensione totale della valle.

Nell'atto autorizzativo deve essere individuata la porzione di territorio vallivo vincolata ai fini della realizzazione dei manufatti di cui al comma precedente. Il vincolo è trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e su apposito registro fondiario con allegata planimetria presso il Comune in analogia a quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. 5.3.1985, n. 24 ss.mm.

Gli interventi di acquacoltura integrata devono essere in ogni caso dimensionati in stretta dipendenza della possibilità di assorbimento in valle degli scarichi organici, senza alterazione dell'aspetto biologico dell'ambiente vallivo.

Per gli edifici esistenti in valle sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi.

Sono ammessi scavi, movimenti di terra ed altre opere idrauliche strettamente connesse con l'esercizio della vallicoltura utilizzando tecniche appropriate e materiali che consentano la reversibilità delle opere effettuate.

Le nuove costruzioni, che non potranno avere altezza superiore a 6,50 m, dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona.

È consentita la costruzione di un alloggio per il proprietario e/o custode con una cubatura massima di 500 mc, armonicamente integrato con gli edifici circostanti.

8. Specchio acqueo

Zona riservata alla balneazione e ad attività turistico sportive e servizi connessi.

È ammessa la realizzazione di opere, manufatti e impiantitecnologici connessi sia alla gestione della qualità dell'acqua dello specchio acqueo, sia delle attività sportive che vengono praticate in questa zona, secondo le normative vigenti.

9. Zona verde uso comune e uso esclusivo di tipo "1"

Entro questa zona è permessa l'installazione di piccole attrezzature di interesse collettivo quali: panchine anche con tettoie di copertura, percorso verde-vita, camminamenti e marciapiedi pedonali e/o ciclabili anche pavimentati, strade carrabili con finitura in materiale permeabile drenante, piccoli impianti tecnologici (ad esempio cabine ENEL, antenne per telefonia, sistemi a rete dei sottoservizi tecnologici), elementi di arredo urbano in prossimità della viabilità, insegne stradali, bacheche anche luminose, segnaletica verticale stradale e pubblicitaria, impianti di illuminazione stradale, contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e relative isole/piattaforme ecologiche, sbarre/barriere di chiusura manuali o automatiche per accessi, modeste strutture di servizio quali magazzini-ricovero attrezzi, servizi igienici, ecc., purché tali da non turbare la continuità dell'ambiente, non superino l'altezza di 4,00 m ed abbiano una cubatura unitaria inferiore a 100 mc.

Esclusivamente per la zona detta "Palancana", individuata nella tavola di zonizzazione con apposita icona (Punto di ricreazione e di ristoro), è consentita la realizzazione di una struttura ad un solo piano, della volumetria complessiva massima di 1.000 mc, compresa la modesta costruzione esistente, da destinare ad attività di ristorazione con

relativi locali di supporto. Detto intervento può avvenire sia mediante il recupero di strutture esistenti sia con nuove costruzioni.

Sono inoltre consentite tutte le opere di sistemazione delle aree esterne per rendere funzionali le attività da insediare, come percorsi, parcheggi, zone all'aperto attrezzate con essenze arboree autoctone, tavoli, panche, cestini, piccoli gazebo, ombrelloni, ecc. Il volume concesso per la realizzazione di questa nuova struttura viene scomputato dalla quantità di volume a disposizione per i Centri organizzati con destinazione commerciale e per servizi.

Per le aree comprese in questa zona ad uso non collettivo (non rientrano quelle appartenenti all'Associazione Comunione di Albarella), sono permesse recinzioni, cancelli carrai e pedonali, siepi di altezza massima di 2,00 m, parcheggi privati con eventuale tettoia di ricovero auto, strutture leggere come previsto in applicazione dell'articolo riguardante le Strutture leggere su suolo privato, pubblico o ad uso pubblico, del Regolamento Edilizio Comunale.

10. Zona verde uso comune e uso esclusivo di tipo "2"

Nella zona verde di tipo 2, ad uso collettivo, è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi, ricreativi, socio culturali e per lo spettacolo, scolastici, sanitari, assistenziali, parcheggi, o per le attività ricreative di floro-orticoltura, ecc., con assoluta esclusione delle destinazioni residenziale e produttive.

Uf – Indice di Utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq

Dc - Distanza dai confini di zona: 10,00 m

Esclusivamente per le aree individuate con apposita icona nella tavola di zonizzazione (Punto di ricreazione e ristoro), è consentita la realizzazione di una struttura, di altezza massima di due piani fuori terra, da destinare a bar, ristorante, disco bar con annessa piscina scoperta. Detti interventi possono avvenire sia mediante il recupero di strutture esistenti sia con nuove costruzioni.

Sono inoltre consentite tutte le opere di sistemazione delle aree esterne per rendere funzionali le attività da insediare, come percorsi, parcheggi, zone all'aperto attrezzate con essenze arboree autoctone, tavoli, panche, cestini, piccoli gazebo, ombrelloni, ecc. Sono inoltre consentite le strutture leggere come previsto in applicazione dell'articolo riguardante le Strutture leggere su suolo privato, pubblico o ad uso pubblico, del Regolamento Edilizio Comunale.

Le dimensioni volumetriche massime delle nuove strutture sono di seguito elencate zona per zona:

- Zona Caleri 1.000 mc
- Mare Vostrum 1.000 mc
- Centro Sportivo 4.000 mc
- Casa del Tennis 2.000 mc
- Centro Ippico 2.000 mc

Il volume complessivo concesso per la realizzazione di queste nuove strutture viene scomputato dalla quantità di volume a disposizione per i Centri organizzati con destinazione commerciale e per servizi.

Per le aree comprese in questa zona ad uso non collettivo (non rientrano quelle appartenenti all'Associazione Comunione di Albarella), sono permesse recinzioni, cancelli carrai e pedonali, siepi di altezza massima di 2,00 m, parcheggi privati con eventuale tettoie di ricovero auto, strutture leggere come previsto in applicazione dell'articolo riguardante le Strutture leggere su suolo privato, pubblico o ad uso pubblico, del Regolamento Edilizio Comunale.

Come sopra precisato non rientrano tra dette aree quelle appartenenti all'associazione "Comunione Isola di Albarella" con sede in Rosolina – Via Po di Levante n. 4, "aree verdi" meglio individuate nell' "Atto di identificazione Catastale" in data 16 dicembre 1989 n. 37275 di rep. notaio Lidio Schiavi di Adria trascritto nella Conservatoria dei registri immobiliari di Chioggia in data 11 gennaio 1990 – n. 224 Reg. Gen. Quanto sopra trattandosi di aree che, anche in base all'art. 2 dell'atto costitutivo della predetta Associazione (atto in data 16 dicembre 1989 n. 37274 di rep. notaio Lidio Schiavi di Adria), sono aree "ad uso comune".

11. Impianti tecnologici

Nelle aree previste per impianti tecnologici sono consentite le costruzioni necessarie al buon funzionamento delle infrastrutture dell'isola.

Per le costruzioni esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi.

12. Zona parcheggi

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex novo di spazi per la sosta dei veicoli e delle persone.

È consentita la realizzazione di strutture ombreggianti per la protezione degli autoveicoli in sosta, con possibilità di integrazione di impianti tecnologici per la produzione di Green Energy.

13. Zone per attrezzature portuali turistiche

Le zone di cui al titolo sono destinate alla costruzione di sedi, impianti ed attrezzature connesse con lo svolgimento della nautica sportiva e da diporto, sia essa a vela o a motore.

Sono consentite le costruzioni adibite a sedi di club nautici, alla sosta ed al ricovero dei natanti, nonché attrezzature per la loro riparazione e manutenzione; sono escluse costruzioni a destinazione residenziale con l'eccezione delle abitazioni del personale di custodia che non potrà superare i 500 mc e che dovrà comporsi in modo armonico con gli edifici, possibilmente in aderenza con essi.

Densità fondiaria massima: riferita alle sole infrastrutture di servizio: 0,70 mc/mq;

Altezza massima degli edifici: 9,00 m con massimo di tre piani fuori terra.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi.

14. Zona per approdo lagunare

In tale zona è consentita la realizzazione di modeste strutture di attracco galleggianti da localizzarsi nell'esistente insenatura naturale a servizio degli utenti della zona di centro organizzato Capo Nord.

15. Zone per attrezzature balneari

Le zone di cui al titolo sono destinate ad accogliere attrezzature ed impianti connessi con l'attività balneare quali capanni, chioschi, servizi igienici, docce, locali per il deposito attrezzi ed arredi da spiaggia, locali di pronto soccorso.

La richiesta del titolo autorizzativo, per la realizzazione di tali attrezzature dovrà essere corredata da un programma generale degli interventi, esteso a tutta la spiaggia, che individui la precisa ubicazione di ciascuna struttura.

Dal punto di vista progettuale le opere dovranno essere inquadrare in uno studio unitario che curi in maniera particolare l'inserimento dei manufatti nell'ambiente, le

caratteristiche tipologiche, l'uso dei materiali e dei colori.

Le strutture dovranno essere realizzate con materiali che consentano la massima reversibilità, al fine di permettere l'eventuale ripristino dell'ambiente naturale originario, nel pieno rispetto della vigente legislazione in materia di inquinamento e smaltimento dei rifiuti.

Ogni nucleo di servizi non potrà avere una superficie coperta maggiore di 150 mq ed altezza superiore a 3,00 m.

Per ogni ulteriore specifica tecnica, si fa riferimento al Piano dell'Arenile – Isola di Albarella.

16. Zona per strutture di ricezione e promozione

Le zone di cui al titolo sono destinate alla realizzazione di uffici promozionali, informazione e ricezione degli utenti dell'isola, impianti inerenti il traffico.

È inoltre ammessa la costruzione dell'alloggio del personale di custodia che non potrà superare i 500 mc e che dovrà comporsi volumetricamente in modo armonico con gli altri edifici in aderenza con essi.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

Qf - Rapporto massimo di copertura: 30%;

H - Altezza massima degli edifici: 3,00 m;

Dc - Distanza dai confini: 5,00 m.

Data la particolare destinazione degli edifici, gli stessi potranno essere ubicati anche sul ciglio stradale.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi.

17. Zona di centro organizzato – edifici per il culto

Le zone di cui al titolo sono destinate alla realizzazione di attrezzature per il culto ed eventuali opere e attrezzature parrocchiali.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

Qf - Rapporto massimo di copertura: 30%;

H - Altezza massima degli edifici: 6,00 m salvo esigenze particolari;

Df - Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m;

Dc - Distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 m;

Ds - Distanza dalle strade: non può essere inferiore a 10,00 m.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi.

ART.26. Zone D1 di completamento attività produttive

Le zone produttive di completamento sono destinate ad ospitare prevalentemente:

impianti a carattere produttivo, laboratori e botteghe artigiane, uffici, magazzini ed autorimesse; servizi e infrastrutture; gli impianti tecnologici; gli edifici e gli impianti per la conservazione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli; le attività di distribuzione delle merci prodotte; i depositi di carburante (con esclusione della vendita); costruzioni per depositi con relativi annessi; pubblici esercizi, bar, ristoranti, mense, locali di svago, palestre, sedi rappresentative; magazzini e attività commerciali all'ingrosso.

Sono tassativamente escluse le industrie nocive di prima classe, come da norme vigenti.

Le attività commerciali sono consentite conformemente a quanto disciplinato

dall'ART.34 delle presenti norme.

Ai sensi della LR50/2012 è individuato all'interno della ZTO D1/12 il perimetro del Parco Commerciale.

E' consentita per ogni unità produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc.500, dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Alla domanda di rilascio del titolo abilitativo si deve unire una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Gli interventi potranno essere attuati tramite Intervento Edilizio Diretto purchè siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista il formale impegno del concessionario per la loro formazione; vi è consentita la nuova edificazione nonché la

ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- Superficie minima del lotto non inferiore a mq 1.000;
- rapporto di copertura (fondiario): 50% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: $H = 8,00$ m (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai $2/3$ dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;
- distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00, a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00;
- distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00.

Prescrizioni particolari

Per quanto riguarda le zone produttive di completamento, comprese tra la Via Po Bron-dolo e la Ferrovia, la relazione sulla Valutazione d'Incidenza ha individuato due aree libere che le ha indicate, nei propri elaborati grafici, con le sigle D1/1 e D1/2.

Per la **zona D1/1**, si prescrive:

- L'impermeabilizzazione dei suoli non deve superare il 40% della superficie del lotto;
- Sul lato meridionale, a contatto con la duna del settore Norge, va ripristinato l'ambiente della duna stessa per una fascia di almeno 20 m. Su altri 10 m, nel piano, deve essere realizzata una fascia di specie arboree e arbustive appartenenti al bosco planiziario.

Per la **zona D1/2** (quella posta più ad est tra le due), si prescrive:

- L'impermeabilizzazione dei suoli non deve superare il 40% della superficie del lotto;
- Va inserita una fascia boschiva, con specie del bosco mesofilo planiziario, su tutto il lato meridionale, profonda almeno 30 m, mentre sui lati più lunghi ad est e ad ovest, va costituita una barriera verde di confine con le stesse specie, larga almeno 10 m.

Per la **zona D1/5** è consentita la costruzione di impianti di deposito, attività di spedizione, depositi automezzi, impianti annonari e per l'approvvigionamento dei prodotti della pesca professionale, attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio, uffici pubblici e privati a servizio delle

attività commerciali ed annonarie, impianti ed attività a servizio del traffico portuale (officine, garage, distributori).

In queste zone sono pure consentite le costruzioni di sedi, impianti ed attrezzature connesse con lo svolgimento della nautica sportiva e da diporto, la costruzione di officine per la manutenzione e riparazione e commercializzazione dei natanti, depositi automezzi e natanti, attività di manutenzione connesse con le attività commerciali e di stoccaggio, uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali.

Per la **zona D1/9**, fatti salvi i parametri sopra riportati, sono consentiti gli impianti produttivi particolari (centrale di confezionamento di calcestruzzo, raccolta e frantumazione di inerti edili, raccolta e triturazione di materiale vegetale, ecc.) che per la natura delle attività determinano un forte impatto paesaggistico ed ambientale e necessitano, quindi, di essere adeguatamente organizzate.

Per tutti gli impianti vige l'obbligo di realizzare un'adeguata schermatura verde lungo il perimetro dell'area di pertinenza, tramite piante ad alto fusto a rapido accrescimento e di qualificare i manufatti edilizi (escluso strutture e macchinari strettamente legati alle lavorazioni) in forme compiute, con materiali e coloriture idonee e dotati di minimo decoro architettonico.

L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante la formazione di piani attuativi, con la conseguente dotazione di standard, così come previsto dalla LR 11/2004.

Per tale area, la viabilità in fregio alla SS 309 "Romea" dovrà essere organizzata in modo da collegarsi alla rete esistente delle altre aree produttive e confluire tutto il traffico, sia in entrata sia in uscita, verso l'esistente ed attrezzato accesso sulla statale Romea. I nuovi manufatti che verranno costruiti, inoltre, dovranno avere un orientamento dell'asse principale in senso ortogonale rispetto all'asse della SS 309 "Romea".

ART.27. Zone D2 di espansione attività produttive

Le zone sono destinate a ospitare le stesse funzioni elencate all'articolo precedente, sulla base delle perimetrazioni riportate nelle planimetrie di PI si potranno attuare con Piano Urbanistico Attuativo.

Le attività commerciali sono consentite conformemente a quanto disciplinato dall'ART.34 delle presenti norme.

Alla domanda di rilascio del titolo abilitativo si deve unire una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

- Gli strumenti attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, dovranno rispettare i seguenti parametri:
- Superficie minima del lotto non inferiore a mq 1.000;
- rapporto di copertura (territoriale): 50% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: H = 10,50 m (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);

Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;

Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00, a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00;

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00.

Prescrizioni particolari

Nella ZTO D2-2 per la Scheda iP14 valgono le prescrizioni del presente articolo per quanto previsto dalla Scheda iP14. Nel caso di contrasto prevalgono le prescrizioni della scheda.

ART.28. Zone D3 attività ricettive e del tempo libero

Le zone D3 sono destinate ad attività ricettive e direzionali (alberghi, case albergo, motel, pensioni, locande, uffici promozionali), ad attività per lo svago il divertimento ed il tempo libero, alle mostre, negozi, agli impianti ed alle attività a servizio del traffico (garage, distributori), oltre agli alloggi del personale di custodia.

Le attività commerciali sono consentite conformemente a quanto disciplinato dall'ART.34 delle presenti norme.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con gli altri edifici e possibilmente in aderenza con essi.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standard, così come previsto dalle presenti NTO e dalle norme vigenti.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto non inferiore a mq 3.000;
- Indice di edificazione (territoriale): 2 mc/mq
- rapporto di copertura (territoriale): 30% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: H = 14 m;

Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 7,50 o a confine, per le murature in aderenza.

Distanza dal ciglio della strada, non può essere inferiore a ml 10,00;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.

ART.29. Zone D4 complessi ricettivi all'aperto

Le strutture ricettive all'aperto sono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che offrono ai turisti, in un'area recintata, alloggio in allestimenti mobili o in unità abitative e si distinguono in villaggi turistici, campeggi e marina resort.

Sono allestimenti mobili gli allestimenti per il pernottamento nella struttura ricettiva all'aperto, installati sulle apposite piazzole dal titolare della struttura ricettiva o dai turisti, quali tende, roulotte, camper, caravan e case mobili.

Le attività commerciali sono consentite conformemente a quanto disciplinato dall'ART.34 delle presenti norme.

Sono **villaggi turistici** le strutture ricettive all'aperto con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative o allestimenti mobili installati dal titolare e con eventuale capacità ricettiva residuale in allestimenti mobili installati dai turisti.

Sono **campeggi** o camping le strutture ricettive all'aperto con capacità ricettiva totale o prevalente in allestimenti mobili installati dai turisti e con eventuale capacità ricettiva residuale in unità abitative o allestimenti mobili installati dal titolare.

Sono **marina resort** le strutture organizzate per la sosta e il pernottamento di turisti all'interno delle proprie unità da diporto, ormeggiate nello specchio acqueo

appositamente attrezzato, che posseggano i requisiti di legge.

Sono **strutture ricettive in ambienti naturali** le attività ricettive in edifici o manufatti, anche adattati con elementi facilmente rimovibili, aventi particolari aspetti costruttivi e collocati in ambienti naturali del paesaggio veneto, con capacità ricettiva non superiore a otto posti letto e non riconducibili ad una delle tipologie ricettive di cui sopra. Possono essere, in particolare:

- gli alloggi galleggianti saldamente assicurati in modo permanente alla riva o all'alveo di fiumi e canali.
- le case sugli alberi: alloggi collocati in posizione sopraelevata dal suolo nell'ambito di contesti arborei di alto fusto;
- le palafitte: alloggi collocati stabilmente su superfici acquee;
- le botti: alloggi realizzati all'interno di botti in legno.

Per quanto riguarda i dati tecnici necessari a regolare l'attività edilizia ed urbanistica di questi complessi ricettivi, essendo presenti sul territorio di Rosolina Mare strutture miste di Campeggio e Villaggio turistico, per le varie strutture valgono le stesse norme qui di seguito riportate.

Destinazioni d'uso: la zona è destinata alle attrezzature per il soggiorno degli ospiti in bungalow e in aree organizzate per l'installazione e la sosta di mezzi autonomi di pernottamento (tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, camper, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate e qualificate da ristoranti, bar, attività commerciali, spazi ed impianti per lo svago, il gioco, lo sport e da quant'altro necessario per la gestione e la funzionalità del complesso ricettivo. Sono escluse le residenze stabili, salvo gli alloggi di servizio per gli addetti all'attività ricettiva.

Tipi di intervento previsti: tutti gli interventi devono essere diretti alla riqualificazione urbanistica ed ambientale dei luoghi e dei singoli complessi ricettivi esistenti, mediante un insieme organico di opere da eseguire garantendo la tutela e la valorizzazione delle risorse naturalistiche ed ambientali del territorio. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione.

La riqualificazione urbanistica ed ambientale di ogni complesso ricettivo avviene mediante interventi in diretta attuazione del PI, attraverso un Progetto Urbanistico Preliminare, approvato dalla Giunta Comunale, che provvede a:

1. definire l'organizzazione urbanistica del territorio riservato alle diverse destinazioni d'uso con l'indicazione:
2. determinare la capacità ricettiva del complesso e il volume edilizio attribuito alle singole destinazioni d'uso, nel rispetto della densità edilizia complessiva stabilita dal presente articolo;
3. indicare i caratteri architettonici degli edifici per i quali devono essere utilizzate tipologie a basso impatto ambientale;
4. individuare gli elementi di interesse naturalistico da salvaguardare e valorizzare, con possibilità di porre a dimora nuove piantagioni scelte tra le specie autoctone e/o naturalizzate;
5. stabilire i criteri per la fruizione della pineta senza compromettere l'assetto naturalistico e ambientale dei luoghi;

6. stabilire gli indirizzi per la progettazione esecutiva degli spazi scoperti di uso collettivo (piazze, giardini, parcheggi, ecc.) con particolare riferimento ai sistemi di illuminazione, ai materiali di pavimentazione, agli elementi di arredo urbano, ai dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, alle alberature o altri elementi per l'ombreggiamento degli spazi scoperti;
7. indicare gli eventuali stralci funzionali di attuazione.

Il progetto urbanistico deve rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale: non deve essere superiore a 0,12 mq/mq della superficie totale lorda del complesso. Tale calcolo, che comprende anche le superfici disposte su più piani, è riferito alla superficie del solido emergente dal terreno, con inclusione delle logge e dei porticati rientranti più di ml 2,50 (per la sola parte eccedente questa profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, delle verande di unità abitativa, dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori al di sopra della linea di gronda, sottotetti non praticabili, camini, ecc.).

Concorrono al calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale le superfici di immobili destinati a impianti sportivi e relativi servizi, ad attività ricreative e di svago, ad attività commerciali nonché gli alloggi in unità abitative. Non rientrano nel presente calcolo le superfici di alloggi riservati al personale di servizio. Sono inoltre escluse le superfici relative ai servizi igienici comuni, agli uffici e ai locali tecnici, intesi quest'ultimi come locali funzionali all'attività del complesso ricettivo quali, ad esempio, le strutture tecnologiche, le cabine elettriche, gli impianti di depurazione, i magazzini e i depositi di materiale, gli alloggi riservati al personale di servizio, le strutture leggere (tettoie, pergole frangisole, ecc.) necessarie per creare zone d'ombra per le automobili.

Ai fini della determinazione della capacità edificatoria, la Superficie Territoriale è quella della ZONA D4, risultante dal rilievo topografico dell'area occupata dai complessi ricettivi all'aperto, realizzato in occasione della presentazione del Progetto Urbanistico Preliminare.

Nel caso in cui la superficie utilizzabile esistente, all'interno delle aree di cui al presente articolo, sia superiore a quella massima consentita dalle presenti norme, detta superficie viene fatta salva a condizione che sia adeguatamente dimostrata in occasione della presentazione del Progetto Urbanistico Preliminare. In ogni caso le superfici esistenti possono essere demolite e ricostruite in base agli standard abitativi stabiliti dalle presenti norme e in funzione di una migliore organizzazione urbanistica del territorio. Le superfici esistenti e ricostruite, inoltre, possono essere utilizzate sia per la realizzazione di strutture ricettive sia per attività di servizio.

Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 10% della superficie territoriale. Concorrono alla formazione della superficie coperta tutte le strutture ricettive, commerciali, amministrative, di servizio, ricreative, sportive, gli alloggi del personale e ogni altra struttura necessaria per il buon funzionamento del complesso. Sono escluse le strutture tecnologiche, le cabine elettriche, gli impianti di depurazione e le strutture leggere (tettoie, pergole frangisole, ecc.) necessarie per creare zone d'ombra per le automobili.

Altezza massima dei fabbricati:

- H max = ml 3,00 per le unità abitative;
- H max = ml 3,50 per i locali commerciali, magazzini, strutture di servizio, locali a servizio degli impianti sportivi, ecc., solo per documentate esigenze igieniche e/o tecnologiche l'altezza massima può essere aumentata fino a ml 4,50;

Nelle zone riservate ad attrezzature e servizi, esclusivamente per le funzioni direzionali ed amministrative (uffici) e per la residenza di servizio (alloggi per il personale) è

consentita la realizzazione di fabbricati di due piani fuori terra con un'altezza massima di ml 7,00.

Per i fabbricati esistenti, di altezza superiore ad un piano, in fase di ristrutturazione è possibile ricavare due piani utili senza modificarne la sagoma, la superficie coperta ed il volume; le destinazioni d'uso possibili sono tutte quelle consentite all'interno del complesso: ricettive, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per servizi, ecc.

Distanza minima tra i fabbricati: ml 10,00 tra edifici con pareti finestrate di vani abitabili, ridotta a ml 6,00 tra edifici con pareti finestrate di vani non abitabili, o tra edifici con pareti non finestrate.

Distanza minima dai confini di proprietà esterni dell'area e Z.T.O. ad uso pubblico: ml 5,00.

Distanza minima dalla strada: ml 10,00, esclusa la viabilità interna.

Superficie minima ad uso comune e per impianti sportivi: non deve essere inferiore al 10% della superficie territoriale.

Piani interrati: il perimetro massimo di eventuali piani interrati per le attrezzature di servizio deve coincidere con quello dell'edificio; non sono ammessi piani interrati per le unità abitative.

Viabilità: la viabilità pedonale interna deve essere atta ad assicurare comodo e diretto accesso ai servizi, negozi ed attrezzature complementari. Possibilmente deve essere realizzata in sede propria e caratterizzata.

Quantità massima di superficie scoperta impermeabilizzata: la viabilità di accesso asfaltata e gli altri interventi comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, con esclusione della superficie coperta utilizzata per il sedime degli edifici e delle pavimentazioni realizzate con piastre forate che permettano la crescita del tappeto erboso, non deve essere superiore al 10% della superficie fondiaria del complesso.

Recinzione: l'intero perimetro del complesso deve essere delimitato da recinzione con accessi e varchi chiudibili o da demarcazioni od ostacoli naturali non facilmente superabili. La recinzione deve essere realizzata con reti od inferriate metalliche, o con staccionate di legno, di altezza non superiore a ml 2,50, mascherate con essenze arbustive potate a siepe, o con altri materiali adatti ai luoghi; nei casi di difficile chiusura di tratti del lato fronte mare, devono essere installati idonei apparecchi di controllo. E' ammessa la costruzione di barriere fonoassorbenti o frangivento, realizzate secondo le norme di legge.

Ricevimento: il servizio di ricevimento ed accettazione deve essere posto in locale apposito all'ingresso del complesso.

Parcheggi: deve essere garantito un parcheggio auto separato dall'area ricettiva del complesso, situato nelle immediate vicinanze dell'entrata, con capacità auto pari al 5% degli equipaggi ospitabili, realizzato con materiali che garantiscano la permeabilità del suolo e piantumato con essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi. In caso di Posti Equipaggio e Unità Abitative sprovvisti di posto auto annesso, possono essere organizzate, all'interno dell'area del complesso, aree a parcheggio con posti riservati. Tra il parcheggio esterno e gli spazi di sosta interni, deve essere garantita una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa e posto equipaggio.

Illuminazione: l'illuminazione dei varchi ed accessi, delle aree attrezzate a parcheggio, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso deve essere tale da favorire sia la sicurezza sia la fruibilità notturne. Devono essere adottate tutte quelle soluzioni tecniche atte a limitare l'inquinamento luminoso (Lr n.17 del 7/8/2009).

Unità abitative: sono alloggi fissi e mobili predisposti dal gestore per turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento. Le unità abitative fisse di nuova realizzazione devono essere dotate di:

- zona giorno/pranzo con cottura non inferiore a mq 12,00;
- camera/e da letto ciascuna non inferiore a mq 8,00;
- terrazza/veranda posta sul lato giorno non inferiore a mq 8,00;
- area esterna scoperta riservata di superficie non inferiore al doppio della superficie coperta compresa la terrazza/veranda;
- posto auto di almeno mq 10,00.

Qualora l'unità abitativa sia dotata di locale bagno, esso deve avere una superficie non inferiore a mq 3,00.

La superficie interna netta di pavimento delle unità abitative non deve essere inferiore a mq 28,00 e superiore a mq 40,00.

Deve inoltre essere garantita una superficie a portico, loggia o veranda fino ad un massimo del 50% della S.n.p. dell'intera Unità Abitativa; tale superficie non è computata come S.n.p., è computata invece come superficie coperta. Per superficie netta di pavimento (S.n.p.) s'intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Impianti tecnologici: gli impianti elettrici devono essere a norma CEI, quelli idrici, termici di riscaldamento, fognari e di prevenzione incendi devono essere realizzati secondo le prescrizioni di legge.

Posti equipaggio: i posti equipaggio devono essere realizzati in modo da non dare origine a sollevamento di polvere e da permettere il deflusso delle acque meteoriche, contrassegnati da numerazione progressiva e dotati di accesso.

Piazzola di servizio: deve essere garantita una piazzola di servizio per lo sversamento e la pulizia igienica dei mezzi mobili (camper e caravan), da utilizzare sia dagli ospiti sia dai mezzi in transito.

Aree ombreggiate: deve inoltre essere garantita una quantità minima di aree ombreggiate con essenze di alto fusto, in ragione di 1 esemplare ogni 100 mq, pari al 60% della superficie fondiaria del complesso.

Superfici scoperte: le superfici scoperte devono essere mantenute libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali di ogni tipo.

Elementi di arredo: gli elementi di arredo quali panchine, cestini portarifiuti, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili, devono essere realizzati in legno, mattoni o in pietra naturale; per gli attrezzi-gioco per bambini è consentito l'uso della plastica oltre ad eventuali altri materiali comunemente usati per lo scopo.

Barriere frangivento: in funzione di barriere frangivento possono essere utilizzati filari multipli di essenze vegetali autoctone o naturalizzate, ovvero cannucciati.

Materiali: le pareti esterne ed i manti di copertura degli edifici di nuova edificazione o di cui si prevede la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati esclusivamente con i seguenti materiali:

- a. Mattoni trattati faccia a vista ovvero intonacati e tinteggiati con colorazioni di tipo tradizionale nelle gradazioni dal bianco al beige, al mattone, o blocchi di cemento a vista colorati nelle stesse tonalità;
- b. Coppi in laterizio, tegole canadesi, onduline di fibrocemento a colorazione rosso cupo, pannelli sandwich in lamiera grecata di colore rosso cupo, verde chiaro e sabbia e pannelli in rame;
- c. Legno;
- d. Arelle;
- e. Grondaie e pluviali di sezione circolare in rame o lamiera preverniciata;

- f. Serramenti ed infissi: in legno o in alluminio preverniciato nelle gradazioni scure del marrone o del verde;
- g. Elementi prefabbricati in legno, lastre di cemento o metallo per gli edifici indicati di facile rimozione.

Fasce di rispetto dalle zone demaniali e pubbliche

Al fine di garantire il rispetto del silenzio e della protezione da elementi di disturbo, tutte le edificazioni, comprese le unità abitative fisse, le piazzole di sosta devono essere posizionate ad una distanza minima di 3 metri dalla recinzione e tale spazio deve essere destinato alla piantumazione di siepi arboree.

Pineta litoranea: Per tutti i complessi ricettivi all'aperto che comprendono nel loro ambito aree interessate dalla pineta litoranea, è prescritto l'obbligo di mantenere, anche provvedendo al reimpianto, le essenze arboree ed arbustive esistenti ed il divieto di spianare o sbancare gli apparati dunosi.

Frazionamento del complesso ricettivo: non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà, ovvero di realizzare la suddivisione in multiproprietà. Nel caso di complessi ricettivi all'aperto collocati in prossimità della viabilità lungomare è obbligatorio prevedere tra la strada e le prime case mobili una fascia tampone di almeno 3 metri.

Nel caso di strutture destinate a **marina resort** sono consentite le costruzioni adibite a sedi di club nautici, con l'eventuale punto di ristoro, alla sosta ed al ricovero dei natanti, nonché attrezzature per la loro manutenzione e riparazione; sono consentite costruzioni a destinazione residenziale-turistica e le abitazioni del personale di custodia. E' altresì consentita la realizzazione di strutture alberghiere e commerciali a supporto della struttura portuale.

L'edificazione è subordinata alla approvazione e relativa realizzazione di un intervento urbanistico preventivo, secondo un ambito minimo di intervento previsto nella zonizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima: non potrà essere superiore a $0,70 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima degli edifici: non potrà superare i $7,00 \text{ m}$, con un massimo di 2 piani fuori terra.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a $10,00 \text{ m}$ con un minimo assoluto di $6,00 \text{ m}$ tra i fabbricati con pareti non finistrate per la parte fronteggiante.

Prescrizioni particolari

L'area D4-1 denominata "Campeggio Vittoria" (struttura turistica esistente dagli anni '60) insiste sia su un'area destinata a complessi ricettivi all'aperto, sia in zona perimetrata all'interno della Rete natura 2000. Quest'ultima parte situata all'interno della medesima struttura ricettiva è stata oggetto di due concessioni in sanatoria con CE (pratica n. 732/1366 del 13.05.1996) e con PC (pratica n. 5566 del 16.03.2006) riguardanti le strutture di servizio, le piazzole, le stradine e gli impianti che da decenni consentono l'utilizzo a campeggio di tale zona.

Tale ambito viene sottoposto a PUA, riconoscendo tre sub ambiti indicati nelle Tavole di piano per i quali sono possibili stralci operativi, con le prescrizioni del presente ART.29 finalizzate alla sistemazione delle piazzole di sosta autorizzati con il PdC in sanatoria (pratica n. 732/1366 del 13.05.1996 e pratica n. 5566 del 16.03.2006), delle

stradine autorizzate con il PdC in sanatoria (pratica n. 5566 del 16.03.2006), degli impianti tecnologici, adeguando il tutto alle norme di sicurezza antincendio ed igienico sanitarie mediante la riqualificazione dell'esistente e ove necessaria anche la realizzazione di nuove strutture e/o impianti aventi tali finalità.

Nell'area è prevista la destinazione turistico - ricettiva è quindi consentito il campeggio senza incremento, rispetto a quanto oggi esistente; per quanto concerne i fabbricati esistenti, e sempre fatta salva la possibilità di ampliamento al solo fine di rispettare la normativa vigente sul turismo e sugli standard igienico-sanitari delle strutture aperte al pubblico; è vietato l'aumento di superficie coperta e di volume se non per la realizzazione di nuove strutture destinate ai servizi igienico sanitari o antincendio così come previsto dalle normative in materia,

Nella pineta sud è possibile eseguire con IED i servizi igienici e le reti tecnologiche connesse all'attività ricettiva utilizzando la superficie condonata a campeggio (Permesso di Costruire n. 5566 del 16/03/2006) senza ulteriore consumo di superficie boscata.

ART.30. Zone D5 attività agroindustriali

Sono consentite le attività di conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli attinenti l'agricoltura, anche non collegate funzionalmente al fondo rustico, destinati alla conservazione, anche tramite realizzazioni di magazzini, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizi dell'agricoltura.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di dette zone, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

Alle domande di titolo abilitativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Vanno rispettati i seguenti parametri:

- | | |
|--|---------|
| a) superficie minima del lotto non inferiore a | mq 5000 |
| b) altezza massima | 8 m |
| c) rapporto di copertura | 30% |

Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine.

Distanza dal ciglio della strada, non può essere inferiore a ml 7,50 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 10,00 per strade con larghezza superiore a ml 7,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del PI, qualora esista;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 ml.

Gli interventi sul territorio dovranno rispettare i criteri per la tutela e la riqualificazione ambientale definiti per la zona agricola.

Gli edifici e i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature d'alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti dagli spazi pubblici.

ART.31. Zone D6 spazi ed attrezzature per il ricovero di imbarcazioni

D6/a - Ricovero natanti lagunari (cavane)

La zona è riservata alla realizzazione di cavane, pontili e altre modeste attrezzature strettamente connesse con l'attività della pesca professionale. L'utilizzo della zona può avvenire a seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo che preveda, tra l'altro, la realizzazione delle attrezzature di servizio a terra quali: la viabilità, i parcheggi, l'area di sosta attrezzata e di servizio per la pesca professionale ed i relativi impianti tecnologici.

In considerazione della particolare importanza dal punto di vista ambientale della zona di cui al titolo, si prescrive che tutti i manufatti, sia a terra che in acqua, siano realizzati nel rispetto delle tipologie e dei materiali tipici del luogo.

ZONA D6/b - Ricovero pescherecci

La zona è destinata alla costruzione di pontili di ormeggio dei pescherecci e di modeste attrezzature necessarie per garantire adeguate condizioni di sicurezza e per agevolare le operazioni connesse al razionale esercizio della attività a terra dei pescatori di professione, sia per le operazioni di sbarco ed imbarco che per le ordinarie operazioni di manutenzione dei natanti.

L'utilizzo della zona può avvenire a seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo che preveda, tra l'altro, la realizzazione delle attrezzature di servizio a terra quali: la viabilità, i parcheggi, l'area di sosta attrezzata e di servizio per la pesca professionale ed i relativi impianti tecnologici.

In considerazione della particolare importanza dal punto di vista ambientale della zona di cui al titolo, si prescrive che tutti i manufatti, sia a terra che in acqua, siano realizzati nel rispetto delle tipologie e dei materiali tipici del luogo.

ZONA D6/c - Attrezzature portuali turistiche

Sono le zone destinate alla costruzione di sedi, impianti ed attrezzature connesse con lo svolgimento della nautica sportiva e da diporto, sia essa a vela o a motore.

Sono consentite le costruzioni adibite a sedi di club nautici, con l'eventuale punto di ristoro, alla sosta ed al ricovero dei natanti, nonché attrezzature per la loro manutenzione e riparazione; sono consentite costruzioni a destinazione residenziale turistica e le abitazioni del personale di custodia. E' altresì consentita la realizzazione di strutture alberghiere e commerciali a supporto della struttura portuale.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e al rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona; è subordinata inoltre alla approvazione e relativa realizzazione di un intervento urbanistico preventivo, secondo un ambito minimo di intervento previsto nella zonizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima: non potrà essere superiore a $0,70 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima degli edifici: non potrà superare i $7,00 \text{ m}$, con un massimo di 2 piani fuori terra.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a $10,00 \text{ m}$ con un minimo assoluto di $6,00 \text{ m}$ tra i fabbricati con pareti non finestate per la parte fronteggiante.

ART.32. Zone D7 aree destinate all'installazione di bilancioni da pesca e ambiti di ormeggio per l'escursionismo turistico

In attuazione del Piano Regionale Parco del Delta del Po e del PAT che prevede sia il PI a dare concreta attuazione alle "Linee guida per un piano di sviluppo del turismo sostenibile attraverso la tutela e la valorizzazione dei siti ambientali locali - Rosolina 2030", che pertanto non consumano suolo ai sensi della legge 14/2017, individua delle aree legate alla fruizione dei fiumi e della laguna.

Negli ambiti individuati nelle tavole di Piano è consentita, la realizzazione di quanto previsto dal presente articolo con la prescrizione di eseguire le opere come indicato nei Sussidi Operativi.

Tali ambiti sono indicativi sia per la posizione che per le dimensioni; sarà il progetto, da approvarsi con delibera della Giunta Comunale, a definire puntualmente l'intervento. Le strutture devono essere realizzate con dimensioni, materiali e tecniche costruttive che siano in sintonia con le esigenze ecologico-naturalistiche dell'ambiente e devono essere localizzate in modo tale da non alterare l'aspetto consolidato del paesaggio.

Gli interventi autorizzati con adeguato titolo abilitativo possono essere eseguiti sulla base di un progetto esecutivo che descrivi in modo analitico, l'esatta ubicazione, dimensioni, materiali, colori, opere di sistemazione dell'area circostante, percorsi ed adeguati spazi destinati a parcheggio con sicuri accessi per le persone e gli autoveicoli.

ZONA D7/a aree destinate all'installazione di bilancioni da pesca

Al fine di mantenere vive tradizioni e interessi culturali e sociali tipici delle comunità lagunari, evitando sovrapposizioni con le attività professionali il Piano definisce delle aree da destinare alla installazione di bilancioni da pesca attrezzati anche con servizio di somministrazione del pescato cotto e bevande.

Il comune provvederà con uno specifico bando ad individuare gli operatori interessati alla costruzione dei bilancioni che sono collocati su territorio demaniale.

Tali aree individuate sulle tavole del PI devono ottenere l'autorizzazione del demanio da parte dei possibili promotori, rispettare la conservazione degli habitat lagunari e la riduzione dei possibili impatti sull'ambiente derivanti dalle attività di pesca e le modalità costruttive dei bilancioni devono seguire i Sussidi Operativi.

ZONA D7/b ambiti di ormeggio per l'escursionismo turistico aree destinate ad approdi fluviali

L'attracco sulla sponda del fiume Adige e del Po di Levante offre delle opportunità di recupero ambientale e storico paesaggistico consentendo anche un'offerta turistica di tipo ecologico.

In tali ambiti destinati all'ormeggio per l'escursionismo turistico sono consentite, previa autorizzazione del demanio e degli enti preposti, torrette di avvistamento, attracco fluviale, pontili attrezzati, area sosta/picnic, piazzola per la vendita di prodotti locali, area parcheggio.

ART.33. Attività produttive fuori zona

Tali attività sono oggetto di specifiche schede allegate alla presente normativa.

E' consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Sui volumi esistenti, salva diversa specifica indicazione, sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e nel rispetto dei parametri stereometrici della zona di appartenenza.

In caso di richiesta di ampliamento o di variazione del ciclo produttivo dell'attività si

applica la procedura dello sportello unico con le modalità di cui all'ART.13 delle presenti norme.

ART.34. Compatibilità tra ZTO e attività commerciali e parametri urbanistici

Con il presente PI in adeguamento alla LR 50/2012 viene individuato il perimetro del Centro Urbano.

Le attività commerciali esistenti sono confermate. Gli ampliamenti devono essere adeguati al presente articolo.

Nelle **zone B e C** per ragioni di incompatibilità con la tipologia edilizia e con il sistema urbano più in generale, non sono ammesse attività a grande fabbisogno di superficie.

Nelle zone B e C la compatibilità con le medie strutture fino a 1500 mq è ammessa nel rispetto dell'ambiente urbano, che si concretizza nei seguenti criteri:

- a. devono essere rispettati i parametri edilizi e urbanistici delle singole zone;
- b. l'accesso ai parcheggi e alle entrate di servizio (carico e scarico merci, entrata addetti) deve avvenire da strade compatibili con il carico di traffico correlato all'attività commerciale. La sezione stradale, almeno per il tratto compreso tra la viabilità di livello sovra comunale e l'accesso alla struttura, non potrà essere inferiore a:
 - a. carreggiata stradale m.7,00
 - b. marciapiedi su entrambi i lati m 1,50
- c. l'Amministrazione potrà chiedere nel caso di nuove aperture di attività commerciali che venga verificato l'impatto sulla viabilità esistente e, di conseguenza, potrà imporre gli interventi di messa in sicurezza delle strade e degli incroci.

Nella **zona D1/12** sono ammesse tutte le tipologie commerciali, comprese le grandi strutture di vendita (centro commerciale o parco commerciale).

L'apertura di medie superfici di vendita fino a mq 2500 di superficie di vendita è ammessa nelle **zone D1 e D2**, e comunque sono soggette ad accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04.

Nelle **zone D3** sono ammesse le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita fino a 1500 mq di SdV.

Nelle **zone D4** sono ammesse le attività commerciali di vicinato.

Nelle **zone D5, D6, D7** sono consentite solo le attività commerciali espressamente indicate negli specifici articoli.

Le nuove attività commerciali, indipendentemente dalla ZTO in cui andranno ad insediarsi, dovranno prevedere superfici a standard da destinare a parcheggio pubblico e/o parcheggio privato ad uso pubblico pari a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

I parcheggi dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Dovrà essere garantita l'accessibilità delle aree a parcheggio pubblico, prioritariamente con l'arretramento della recinzione. Nel calcolo della superficie a parcheggio deve essere considerata la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

Le superfici dei parcheggi esterni agli edifici dovranno essere realizzate con materiali drenanti.

ART.35. Aree a verde privato

Nelle aree destinate dalle tavole di Piano a verde privato non è ammessa alcuna costruzione, né variazioni della conformazione del terreno; le essenze arboree di pregio esistenti devono essere conservate e, in caso di abbattimento, sostituite

Compatibilmente con la salvaguardia degli elementi naturali di pregio esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture sportive (campi da tennis, attrezzature sportive ecc.) che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi o di carattere stagionale o che si collochino all'interno di manufatti esistenti.

Se non diversamente previsto dalle schede urbanistiche, per gli edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001.

ART.36. Zone prive di potenzialità edificatoria e inedificabili ai sensi dell'art.7 LR 4/2015

Il PI individua ed indica negli elaborati cartografici le aree prive di capacità edificatoria e non edificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 – Varianti Verdi.

Le aree così individuate mantengono la destinazione urbanistica di Zona (Zona Agricola o Verde privato) ma risultano prive di indice di edificabilità e di qualsiasi previsione volumetrica anche se prevista all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

Le aree individuate ai sensi del presente articolo risultano altresì non edificabili, neanche mediante il trasferimento di volume da altre aree.

TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE

ART.37. Area agricola

Le zone agricole inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici del centro aziendale esistente secondo gli spazi necessari alla funzionalità delle strutture da realizzare. Nel caso di nuovi centri aziendali le nuove costruzioni devono essere realizzate al massimo a 50 metri dalla viabilità pubblica, fatta salva la diversa dislocazione in base all'effettiva necessità di spazi, aree e fabbricati (residenziali e strutture agricole produttive) da dimostrarsi con specifica planimetria e relazione agronomica redatta da un tecnico agrario, anche in funzione del potenziale sviluppo del nuovo centro aziendale. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'ART.47 delle presenti norme.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI: l'atto di vincolo sarà prodotto solamente per i fabbricati residenziali.

Prescrizioni particolari⁶

Per “individuazione della manifestazione n.46 del PI approvato” si prescrive che è ammesso il cambio d'uso del fabbricato per la parte di piano terra pari a 244,40 mq in ristorante, mentre la rimanente parte di proprietà mantiene la classificazione come zona agricola.

ART.38. Interventi non residenziali in area agricola

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, 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 pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante);
- 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;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- 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 pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

⁶ Osservazione 8 lett. c

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da aziende, società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

ART.39. Strutture agricolo-produttive

Si considerano le strutture agricolo-produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e smi. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'I.R.A. ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

È ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Strutture agricole:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - altezza massima | = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 7,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini | = 10,00 ml. |
| - distanza da fabbricati di terzi | = 15,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni; |

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla DGRV n. 172/2010 e alla legislazione

vigente in materia.

ART.40. Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

La Legge Regionale n.11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o, meglio, all'Azienda Agricola a questi collegata. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in Zona Agricola, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Si intende così favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente salvaguardando l'ambiente e le caratteristiche tipologiche e formali dell'edilizia rurale.

Nell'ambito del PI sono stati individuati gli annessi rustici presenti nel territorio rurale che hanno la possibilità di attuare il cambio d'uso.

Il cambio d'uso di tali edifici è subordinato ad una serie di verifiche di compatibilità riguardanti:

- la mancanza di funzionalità rispetto al fondo, certificata da uno studio agronomico che deve contenere:
 - una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
 - indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione;
 - indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato;
 - indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;
 - documentare la non sussistenza di contratti di affitto agrario che interessino il manufatto;
 - fornire una esauriente documentazione fotografica.
- il collegamento dell'edificio con le infrastrutture di servizio;
- la dimostrazione della regolarità edilizia e amministrativa degli edifici oggetto di intervento.

Le indicazioni relative al recupero di ogni singolo annesso sono contenute nelle schede allegate. In ogni caso il cambio d'uso non può superare il volume esistente e il volume massimo trasformabile in residenza è pari a 600 mc

Gli interventi di recupero sono subordinati alla stipula di apposita Convenzione con il Comune la quale, oltre a definire le modalità e i tempi di attuazione degli interventi ammessi, dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo notarile decennale da trascrivere nei Registri Immobiliari in modo da non consentire la variazione della destinazione d'uso e la realizzazione di ulteriori annessi rustici (non aedificandi) sui terreni del fondo;

Il cambio d'uso dell'annesso comporta la contestuale demolizione delle superfetazioni presenti nell'area di pertinenza, anche se non espressamente individuate dalle schede.

ART.41. Edificabilità residenziale

Nella zona agricola è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima = 7,50 m; sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti
- distanza dai confini = 5,00 m;
- distanza tra fabbricati = 10,00 m

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso

l'esistente fino a 800 mc ai sensi dell'art. 44 comma 5 Lr 11/2004 ss.mm.ii. L'ampliamento ammesso è da riferirsi alla totalità dell'edificio con riferimento al suo assetto originario; sono comunque fatte salve, in quanto prevalenti, le disposizioni regionali vigenti.

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve attestare l'impossibilità di recupero dell'esistente. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

ART.42. Valli da pesca/Oasi naturali/Peschiere storiche

Le aree comprese nella zona valliva sono destinate ad attività congruenti con le caratteristiche dei luoghi, quali la pesca ed il turismo. Gli ambiti relativi vanno quindi tutelati salvaguardandone sia l'aspetto produttivo sia i valori paesaggistico ambientali. Negli elaborati grafici di progetto, all'interno delle zone vallive, vengono riportati anche gli ambiti relativi alle oasi naturali di protezione della fauna e della flora esistenti. Per questi si applicano i disposti della legislazione vigente in materia, e in caso di contrasto relativo alle perimetrazioni, vale quanto riportato nei rispettivi provvedimenti istitutivi.

Per quanto concerne i Casoni di valle valgono le norme contenute ART.47 delle presenti NTO e nelle specifiche Schede Urbanistiche.

Per gli edifici esistenti in valle, inclusi quelli a carattere produttivo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con adeguamento dei servizi. Sono ammesse nuove edificazioni di edifici e manufatti, secondo i parametri di seguito specificati, per documentate esigenze di adeguamento produttivo a fini ittici. Per tali interventi devono essere utilizzati materiali e tecniche che rispettino i valori paesaggistico-ambientali dei luoghi e che favoriscano la reversibilità delle opere.

Gli interventi sugli edifici esistenti e quelli relativi a nuove edificazioni e a manufatti tecnici quali chiaviche, sifoni di derivazione ed impianti idrovori, devono essere realizzati con tecniche tali da rispettare le forme della tradizione lagunare valliva.

Per tutti gli edifici è confermata la destinazione d'uso attuale o rilevabile storicamente attraverso la documentazione catastale. Sono tuttavia ammesse le attività culturali, il turismo ed il tempo libero, le attività agrituristiche e turistico-ricettive, purché le suddette destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio del bene e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti.

L'organizzazione e l'utilizzazione a fini turistici di edifici, strutture e di particolari

ambiti all'interno dell'ambiente vallivo, debbono avvenire in seguito alla predisposizione ed approvazione di un Piano Attuativo che può prevedere, oltre alla dotazione di tutti i servizi necessari, anche la realizzazione di nuovi edifici e strutture. Il Piano Attuativo stabilirà la quantità in termini volumetrici delle nuove costruzioni, le loro dimensioni, la tipologia, il corretto inserimento e la sistemazione complessiva dell'intervento.

In ogni caso, qualsiasi intervento di carattere turistico non deve pregiudicare o annullare l'esercizio dell'attività di allevamento ittico tradizionale.

Le nuove costruzioni realizzate e quelle esistenti destinate ad uso turistico devono essere assoggettate, prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ad un vincolo di destinazione d'uso decennale registrato e trascritto.

La realizzazione di cavane è ammessa solo a supporto dell'attività di acquacoltura e le stesse devono essere realizzate secondo gli schemi previsti negli allegati Sussidi Operativi.

Come frangiventi vivi si devono impiegare quinte arboree formate da specie autoctone o naturalizzate; per la realizzazione di apparati frangivento si possono impiegare cannucce od anche reti non permanenti.

Eventuali suddivisioni di aree o zone funzionali dell'azienda valliva devono essere eseguite esclusivamente con barriere in terra (arginelli) o vegetali costituite da siepi o filari di arbusti con l'utilizzo di essenze autoctone e/o naturalizzate. Eccezionalmente e per motivi di protezione e sicurezza è ammessa la recinzione dell'intera proprietà o delle singole peschiere costituita da pali in legno uniti da filo metallico, dell'altezza massima di ml 2,00 se eseguita su terreno asciutto e per i tratti ricadenti in acqua, la sua sporgenza media non deve superare i ml 1,00.

Sono consentiti, da parte degli organi competenti, gli interventi di difesa, di manutenzione e/o sistemazione arginale lungo le opere di difesa classificate.

È vietata la combustione ed ogni altra alterazione dei luoghi, a tutela della flora spontanea igrofila e/o alofila.

a) Attività di acquacoltura

Nelle valli da pesca vanno favorite le attività produttive tradizionali dell'acquacoltura tradizionale.

È ammesso l'esercizio dell'acquacoltura integrata, utilizzante cioè nuove tecniche di supporto alla catena alimentare naturale, con particolare riguardo alla salvaguardia della qualità delle acque.

Per le attività di vallicoltura di cui sopra sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di miglioramento fondiario e adeguamento produttivo a fini ittici, facendo ricorso a criteri di reversibilità delle opere e comunque nel rispetto dei caratteri peculiari del sito.

La superficie impegnata dal complesso unitario delle opere e dei manufatti, fatti salvi gli argini in terra battuta a scarpata naturale, destinati all'attività di acquacoltura non può superare:

- l'1,5 % della superficie totale sui complessi produttivi al di sotto di 100 ettari;
- l'1% per la parte eccedente i 100 ettari e fino a 400 ettari;
- lo 0,5% per la parte eccedente i 400 ettari.

Per complesso unitario delle opere e dei manufatti si intende l'insieme di più elementi costituiti da abitazioni, magazzini, casoni, colauri, vasche, compresi tutti i manufatti che organicamente sono a servizio dell'attività produttiva della valle, con relativi spazi di collegamento e/o pertinenza. Possono essere elementi singoli o nuclei aggregati, bene identificabili funzionalmente e spazialmente e comunque in reciproca relazione funzionale.

All'interno di tale complesso le opere e i manufatti in cemento armato o muratura

destinati all'attività di acquacoltura intensiva non possono superare il 25% della porzione di superficie ottenuta ai sensi dei parametri suddetti; sono fatte salve le opere esistenti alla data di approvazione del presente PI, la cui superficie eccede la quota così ottenuta. In sede di progetto esecutivo vanno comunque previsti opportuni interventi di mitigazione, da realizzarsi contestualmente all'opera, impiegando, preferibilmente, specie arbustive e/o arboree autoctone o naturalizzate.

Nella concessione edilizia deve essere individuata, su apposita planimetria, la porzione di territorio vallivo vincolata ai fini della realizzazione dei manufatti di cui ai commi

precedenti; il vincolo è trascritto a cura e spese dell'interessato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e su apposito registro fondiario con allegata planimetria presso il comune o i comuni interessati.

Per i manufatti esistenti alla data di approvazione del presente PI, il vincolo di cui al comma precedente si intende esteso sulla valle da pesca fino a concorrenza dell'estensione necessaria in seguito ai parametri fissati dal presente articolo. I vincoli di cui al presente comma sono ridotti o eliminati a seguito di eventuale demolizione o di eventuale mutamento dell'uso, parziali o totali, dei manufatti interessati.

Gli interventi di adeguamento produttivo a fini ittici devono essere in ogni caso dimensionati in funzione della possibilità di assorbimento in valle delle emissioni di sostanze organiche connesse all'allevamento stesso.

b) Flora e fauna

Nelle zone vallive caratterizzate dalla presenza di biotopi di interesse naturalistico vanno tutelati gli specchi di acqua dolce e le singolari presenze floristiche e faunistiche; vanno salvaguardati i canneti, le barene e le formazioni arboree ed arbustive poste lungo gli argini e le aree perilagunari. Nelle valli da pesca salse o salmastre sono sottoposte a tutela, inoltre, le fitocenosi caratterizzate da associazioni vegetazionali igrofile e/o alofile.

Esclusivamente per i siti caratterizzati da presenze di colonie di uccelli nidificanti (aironi in garzaia, caradriformi, ecc.), siti particolari di nidificazione ed aree di concentrazione di avifauna acquatica svernante, non possono essere effettuati lavori manutentori (riescavo ed espurgo di canali, gorgi e peschiere; rinforzo e ripristino di argini, ecc.) durante i periodi caratterizzati dalla presenza fenologica continua delle entità, ed in particolare: per le colonie di uccelli nidificanti e per particolari siti di nidificazione dall'ultimo giorno di febbraio al 31 luglio; per le aree di concentrazione di avifauna acquatica svernante dal 1° settembre all'ultimo giorno di febbraio. Sono comunque consentiti lavori di manutenzione straordinaria per la salvaguardia del sistema vallivo. Restano esclusi dal divieto di cui al precedente comma gli interventi finalizzati alla difesa del territorio deltizio dalle alluvioni, eseguiti dai competenti organi statali e regionali, nel rispetto di quanto disposto dal presente Piano e dalla legislazione vigente in materia.

Fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti, sono vietati interventi arrecanti danno o disturbo nelle zone ospitanti emergenze faunistiche peculiari quali garzaie, siti di nidificazione particolare e aree di notevole importanza per lo svernamento degli uccelli acquatici.

E' consentita l'introduzione, ai fini dell'attività di acquacoltura, di specie animali e vegetali non autoctone purché compatibili con le biocenosi dei luoghi.

Sono consentiti i tagli e i decespugliamenti necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli argini di difesa classificati ai sensi del T.U. 25 luglio 1904 n. 523.

c) Argini

Negli ambiti di cui al presente articolo, relativamente ai percorsi di visitazione, vengono individuati gli argini da attrezzare per la libera percorribilità pedonale,

equestre e ciclabile e gli argini con percorribilità regolamentata.

La libera percorribilità pedonale, equestre e ciclabile viene effettuata sugli argini periferici, più robusti e lontani dalle zone di particolare attività produttiva; gli argini interni, quelli che costeggiano zone particolarmente importanti e delicate per la produzione ittica, possono essere utilizzati come percorsi di visitazione da effettuarsi solo in alcuni periodi dell'anno, con un numero di persone e itinerari preventivamente concordati con i responsabili dell'azienda valliva. In tutti i casi deve essere assicurata la tutela dell'esercizio delle attività produttive delle valli, anche mediante l'impianto laterale ai percorsi, verso gli specchi vallivi e/o bacini vallivi, di idonee siepi di protezione.

Gli argini tra laguna e valli da pesca e quelli fra queste ultime e le terre emerse ed infine quelli di delimitazione dei canali demaniali devono avere caratteristiche tali da rispondere ai requisiti di difesa idraulica secondo le vigenti disposizioni in materia di Lavori Pubblici.

Gli argini di separazione tra valle e valle devono essere mantenuti e conservati per motivi di sicurezza idraulica e gestione produttiva e come testimonianza storica. Quelli di separazione fra le singole valli da pesca e quelli interni ad una stessa valle devono essere realizzati o ripristinati:

- in rilevato terroso;
- con pendenze dell'eventuale sagomatura pari al 60%, rispetto al piano orizzontale, su entrambi i lati;
- con altezza massima, compresa la costipatura, di ml 2,00 sul livello medio del mare;
- con protezione dell'unghia da effettuarsi mediante infissione di pali in legno;
- con rivestimenti antiersivi da effettuarsi con massi lapidei di pezzatura piccola-media fino ad un'altezza massima di ml 1,30 sul livello medio del mare;
- con piantumazioni laterali di specie vegetali autoctone o tradizionali.

La realizzazione di nuova viabilità arginale di tipo carrabile è consentita solo se indispensabile alla gestione produttiva e alla manutenzione della valle, previo progetto che ne verifichi la compatibilità con l'ambiente circostante ed è sottoposta ad approvazione comunale.

d) Peschiere

Le peschiere esistenti, di impianto originario o storico, come evidenziate negli elaborati grafici di progetto, vanno salvaguardate e tutelate per il loro valore storico-testimoniale nonché paesaggistico ed ambientale.

E' vietato ogni intervento di alterazione della situazione in essere, se non per manutenzione e ripristino, tenendo conto anche di quanto disposto dal Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio Rurale per l'area in oggetto. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alla difesa idraulica.

ART.43. Ricoveri attrezzi

Sono ammessi modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli minimi. La realizzazione di tali manufatti è consentita purché si dimostri che il fondo di pertinenza è di almeno 2000 mq di terreni contigui o comunque iscritti nel raggio di 50 metri. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, avere una superficie coperta massima di 30 mq e un'altezza massima in gronda di m 2,50. E' altresì ammessa la realizzazione di box e di recinzioni in legno per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità. I box potranno essere realizzati nella misura di massimo un manufatto per ciascun fondo corrispondente alla proprietà agricola del soggetto richiedente e avere una superficie

coperta massima di 40 mq. Le recinzioni dovranno essere realizzate in legno e avere un'altezza massima di m.1,50.

Il richiedente dovrà certificare la proprietà del cavallo e dichiarare la removibilità del box qualora venga meno la necessità di dare riparo all'animale. In quest'ultimo caso la mancata rimozione del manufatto costituisce abuso edilizio.

E' ammessa la realizzazione di legnaie a servizio di edifici residenziali esistenti, per un numero massimo di una per edificio e una superficie coperta non superiore a 20 mq. La realizzazione delle legnaie è soggetta a permesso di costruire con parere vincolante dell'ufficio preposto al fine di verificarne il corretto inserimento ambientale. Le legnaie sono ammesse anche in deroga alle limitazioni relative alle penalità idrogeologiche, ma rispettano le norme ambientali, nonché le distanze dai confini e dai fabbricati previste per gli annessi agricoli. Dimensioni inferiori devono essere comunque proporzionate al rapporto planivolumetrico dello schema esemplificativo allegato.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta a titolo abilitativo con parere vincolante dell'ufficio preposto al fine di verificarne il corretto inserimento ambientale. Tali manufatti sono ammessi anche in deroga alle limitazioni relative alle penalità idrogeologiche, ma rispettano le norme ambientali, nonché le distanze dai confini e dai fabbricati previste per gli annessi agricoli. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è consentita anche a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti di cui all'art. 44 comma 2 della LR 11/2004 solo all'interno delle aree agricole.

TITOLO V SPAZI PUBBLICI

ART.44. Norme comuni alle aree per servizi ed attrezzature

Le aree per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi ed opere pubblici o di interesse pubblico.

La simbologia contenuta nelle tavole di PI ha carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso pubblico, può venire ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- a. come impianto di uso pubblico (tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà i tempi e le modalità di fruizione);
- b. come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

F1 - Aree per l'istruzione

Sono aree espressamente destinate all'istruzione nei diversi gradi (asilo nido, scuola materna, scuole elementari, scuola media) in cui possono essere realizzate anche attrezzature di supporto sportive, ricreative e simili.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia e i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario non superiore al 40% dell'area;
- distanza dai confini e dalle strade non inferiore a m 5,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00;
- altezza massima non superiore a m 10,00.

L'area scoperta deve essere preferibilmente accorpata e essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

Il PI individua le aree interessate dalla presenza di attrezzature pubbliche, o di uso pubblico. Tali aree comprendono:

- attrezzature di interesse comune di culto (chiesa, comunità religiose, centro religioso e dipendenze ecc.);
- istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro civico, centro culturale e ricreativo ecc.);
- istituzioni assistenziali (casa di riposo- istituzioni sanitarie ecc.);
- servizi amministrativi (municipio, servizi di telecomunicazione, ufficio postale ecc.).

L'attività edilizia dovrà rispettare i seguenti parametri:

- superficie coperta non maggiore del 50% dell'area interessata;
- altezza non superiore a m 10,00;

- distanza dai confini non inferiore a m 5,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 6,00.

Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante,

F3 - Aree a parco per il gioco e lo sport F3A - Verde pubblico

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative e culturali.

Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione

Nei casi di ampliamento degli edifici residenziali, valgono le prescrizioni di altezza massima, numero dei piani, distanza dai confini e dalle strade previste nelle zone.

F3B - Verde sportivo attrezzato

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive, culturali e per il tempo libero, nonché all'insediamento di strutture per spettacoli viaggianti in genere. Sono ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti, quali locali di ristoro, eventuali sedi di associazioni sportive, da ricavarsi all'interno degli edifici esistenti ove sarà possibile localizzare l'alloggio per il personale di custodia (massimo 500 mc), locali adibiti a servizi, spogliatoi, docce, oltre a strutture da adibire alla ricreazione con la possibilità di ascolto musica e rappresentazione di spettacoli, purché realizzate a cielo aperto e con il solo ausilio di strutture limitate alla realizzazione degli impianti igienico sanitari necessari, coerentemente con il rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali.

E' altresì ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero di dimensioni ridotte (minigolf, bocce, pallavolo, pallacanestro, calcetto, pattinaggio, ecc.) purché non si ricorra a sbancamenti eccessivi ed all'abbattimento di essenze arboree di pregio.

Il 10% dell'area di intervento deve essere destinata a parcheggio mentre l'accesso sulla viabilità principale deve essere realizzato in accordo con l'ente gestore della medesima. La normativa sopraccitata si applica unicamente alle aree classificate F3B ubicate a Rosolina Mare e comprese tra la Strada Provinciale e il fiume Adige; per le rimanenti zone F3B sono ammesse, oltre alle attrezzature sportive, culturali e per il tempo libero e l'insediamento di strutture per spettacoli viaggianti in genere, anche le attrezzature ricreative di servizio agli impianti quali locali di ristoro oltre ad eventuali sedi di associazioni sportive.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia per una cubatura massima non superiore a mc 500.

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazioni sportive,

oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, è determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non può comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq.

La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, ma alla dimensione complessiva dell'area come individuata nella cartografia del PI.

I distacchi devono essere conformi a quanto stabilito per le zone C.

Si prescrivono i seguenti indici:

- Altezza massima: ml 8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
- Parcheggi primari: non possono essere di superficie inferiore al 10% dell'area di intervento in aggiunta agli standard relativi alle attività commerciali.

F4 - Aree per parcheggi

Nelle tavole di PI sono delimitate le aree da destinare a parcheggio.

La sistemazione di tali aree deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile l'alterazione dei luoghi; quando è possibile vanno piantumati.

Le modalità di utilizzo dei parcheggi pubblici e ad uso pubblico sono disciplinate con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

F4A - Area di sosta attrezzata e di servizio per la pesca professionale

L'area di cui al presente articolo è destinata, oltre che alla sosta di autoveicoli per i turisti in transito, ad ospitare tutte quelle attrezzature di servizio necessarie e funzionali anche all'attività della pesca professionale quali: servizi igienici, ecopiazzola, punto di ristoro, ecc.

Tutta la zona, compresa l'area a parcheggio, deve essere opportunamente piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone e la pavimentazione, compresi i percorsi pedonali e veicolari, deve essere del tipo permeabile, con il divieto assoluto dell'uso di asfalto e cemento.

F4B – Area attrezzata Porta a Mare

All'interno della presente zona, individuata nelle tavole del PI, possono essere realizzati interventi di carattere pubblico e sociale quali spazi di sosta, di interscambio veicolare, di informazione e di servizio in genere. La zona, infatti, può essere organizzata come area di sosta attrezzata per camper e roulotte, soprattutto, come terminal dei differenti sistemi di trasporto.

E' consentita la realizzazione di strutture per ospitare le attività di supporto al turismo, quali un ufficio informazioni, attività di assistenza per il turismo di visitazione (guide turistiche, noleggio di biciclette, ecc.), attività di ristoro, di vendita di prodotti locali, oltre ai necessari servizi igienici.

Oltre alle funzioni principali sopradescritte, è consentita la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia, delle dimensioni massime di 500 mc, da comporsi volumetricamente in modo armonico con le altre strutture.

E' consentita, altresì, la realizzazione di un'area destinata all'uso esclusivo degli elicotteri (elisuperficie), nel rispetto delle norme vigenti e da localizzare in un punto in cui lo spazio circostante sia libero da ostacoli ai fini dell'effettuazione, in condizioni di sicurezza, delle manovre di decollo e di approdo.

L'utilizzazione della zona può avvenire in un'unica soluzione o per stralci compiuti e funzionali, per mezzo di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

Tutte le attrezzature, gli immobili e i manufatti da realizzarsi all'interno di quest'area, devono integrarsi con l'ambiente circostante sia dal punto di vista morfologico e distributivo sia per quanto riguarda l'uso e il tipo di materiali.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte al minimo, con la sola esclusione della viabilità principale, degli spazi di manovra e delle superfici occupate dalle attrezzature.

Tutta l'area, ed in particolare gli spazi di sosta ordinata per gli autoveicoli, devono essere dotati di idonea vegetazione autoctona.

F4C – Autoparchi

Gli autoparchi sono zone destinate alla sosta dei mezzi pesanti aventi una profondità non inferiore a metri 8.00 per camion normali e a metri 12.00 per gli autosnodati e gli autoarticolati, e una larghezza non minore a m. 2.50. È consentita la costruzione di servizi a supporto del personale viaggiante limitati ai servizi igienici, docce e ristoro. Nelle zone destinate ad autoparchi è consentita anche la sosta per camper e caravan oltre ai relativi spazi destinati a servizi.

ART.45. Impianti tecnologici

Nelle aree individuate con apposita simbologia nella cartografia di PI vanno realizzati gli impianti di carattere tecnologico che si rendono necessari per integrare o potenziare i servizi esistenti nel territorio comunale. Vi è inoltre consentita la costruzione di depositi di materiali relativo all'infrastruttura principale.

Viene prescritta la distanza dai confini di ml 5,00 e dai fabbricati di ml 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici si demanda all'esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto: è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopraccitate, con un minimo di ml 6,00 dai fabbricati.

Eventuali deroghe che si rendessero necessarie potranno essere consentite in presenza di comprovata necessità per la realizzazione tecnica degli impianti in oggetto.

ART.46. Infrastrutture per la mobilità

46.1 Strade

Le tavole di piano individuano le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto normate dai successivi articoli delle presenti NTO.

Nelle tavole di Piano è individuata anche la viabilità che si diparte dall'asse della SS n. 309 Romea verso gli ambienti lagunari (viabilità di penetrazione). Lungo tali percorsi devono essere previste, ove necessario, opportune opere di mitigazione visiva ed idoneo equipaggiamento con spazi per la sosta, punti di belvedere, punti luce, piantumazione di specie arboree tipiche del luogo a idonea distanza dal ciglio stradale, nonché il recupero di eventuali elementi e manufatti collocati ai margini della strada in grado di aumentare la qualità paesaggistica della stessa.

In tutti i casi deve essere assicurata la tutela dell'esercizio delle attività produttive acquacolturali eventualmente presenti, mediante impianto, lateralmente ai percorsi, di siepi di protezione con specie tipiche dei luoghi.

In fregio alle strade di penetrazione verso la laguna è fatto divieto di installare insegne

e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati; è vietata inoltre la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate. Nel caso di nuovi tracciati stradali si deve tenere conto dei confini di appoderamento, degli scoli e di quant'altro può caratterizzare la topografia del luogo attraversato, in modo da evitare alterazioni pesanti della morfologia esistente.

Particolare attenzione va posta alle misure di protezione per limitare l'inquinamento acustico, realizzando apposite barriere antirumore per le strade a maggiore intensità di traffico, preferibilmente in terra o con piantumazioni, utili anche per diminuire l'inquinamento da gas di scarico.

Per tutte le opere relative ad infrastrutture viarie deve essere presentata, contestualmente al progetto di costruzione, una relazione che specifichi le misure adottate per un corretto inserimento nel contesto ambientale paesaggistico.

Sono parte delle strade anche le aree destinate a stazioni di servizio e rifornimento degli automezzi dove sono consentite le costruzioni di edifici adibiti a: stazioni di rifornimento automezzi, stazioni di lavaggio automezzi, officine e servizi di assistenza, magazzini, oltre ai locali per la commercializzazione dei prodotti lubrificanti e combustibili compatibili con il carattere di servizio dell'area. In tali ambiti si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,70 mc/mq;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml 7,00, con un massimo di 2 piani fuori terra.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 20,00 con esclusione dell'impianto di distribuzione e delle relative pensiline che possono essere collocate fino ad una distanza minima dalla strada di ml 10,00.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00 per i fabbricati esterni all'area di intervento.
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00

La localizzazione dei distributori GPL e metano è ammessa esclusivamente nelle zone produttive D1 e D2 e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato.

Per le stazioni di servizio ubicate lungo l'asse viario della strada statale n. 309 Romea e lungo la strada provinciale n. 65, sono consentite inoltre tutte quelle funzioni e attività di supporto al turismo di transito e di visitazione quali: punto informazioni, area sosta, bar e vendita prodotti locali, previo progetto unitario teso alla riqualificazione urbana dell'area, che preveda anche interventi di equipaggiamento arboreo e di mitigazione visiva.

Per tali fruizioni è consentito l'eventuale ampliamento nelle aree contigue previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

46.2 Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri

I percorsi pedonali, ciclabili ed equestri di interesse paesistico individuati nelle tavole di piano, sono del tipo in promiscuo con il dimensionamento previsto dal punto c) comma 2 dell'articolo 4 delle "Direttive e criteri tecnici per la programmazione, progettazione e la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili" - D.G.R. n.8018 del 27 dicembre 1991. Lungo tali percorsi vanno predisposti punti panoramici, torrette d'osservazione e piccoli servizi per il turismo di visitazione, secondo quanto indicato nei sussidi operativi. Vanno previste, inoltre, opportune piantumazioni al fine di attrezzare ed identificare dei corridoi verdi per la visitazione del territorio.

Nel caso in cui il percorso pedonale-ciclabile utilizzi in promiscuità strade esistenti rurali o arginali, si devono prevedere, se la sezione corrente è inferiore a ml 3,50, banchine o spazi dove ciclisti e pedoni possano ritirarsi senza pericolo, disagio o danno

alle attività produttive.

In adiacenza ai percorsi di cui al presente articolo, le recinzioni dei fondi devono essere prive di elementi pericolosi come fili spinati, fili elettrificati e simili e gli animali devono essere trattenuti entro le pertinenze.

In fregio a tali percorsi è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati; vanno comunque segnalate e ripetute lungo gli itinerari di cui al presente articolo, le regole di comportamento in presenza di elementi critici quali viabilità, pendenze, incroci, ecc. La realizzazione di eventuali percorsi pedonali, ciclabili ed equestri deve avvenire, ove possibile, in sede propria ed adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.

46.3 Ferrovie

Comprendono le aree occupate dalle linee e dalla stazione ferroviaria.

In queste zone l'intervento spetta unicamente alla pubblica amministrazione ed è riservato alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie esistenti o di progetto, vanno rispettate le prescrizioni del DPR 753/1980.

TITOLO VI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

ART.47. Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale

Gli edifici tutelati sono individuati nella cartografia del PI e vengono suddivisi in 3 categorie.

1. Edifici di interesse storico ambientale con relativo grado di tutela
2. Casoni lagunari e di valle di particolare valore ambientale
3. Edifici rurali e manufatti di valore ambientale

1. Edifici di interesse storico ambientale con relativo grado di tutela

Comprendono gli edifici di interesse storico ambientale le tavole del PI in scala 1:5000 e 1:2000 riportano per ogni singolo fabbricato o corpo di fabbrica il grado di intervento d'intervento così come di seguito definito.

Grado di protezione n. 1 - Restauro conservativo

Tale categoria si applica agli edifici di valore storico monumentale da conservare integralmente, siano essi o meno vincolati ai sensi della Legge 42/2004.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali; ogni modificazione deve avvenire nel rispetto dei valori tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

La destinazione d'uso può essere diversa da quella originaria, purché ciò non abbia conseguenze sotto il profilo spaziale e/o distributivo e rispetti i caratteri storici e ambientali dell'edificio.

E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree cortilive, ecc.).

E' previsto il consolidamento, con sostituzione (rinnovo) delle parti non recuperabili, senza modificarne la quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (ripristino del manto di copertura originario).

E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, richiesti dalle esigenze d'uso, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali sarà valutato per ogni singolo edificio e dovrà di norma conformarsi alle indicazioni relative contenute nel presente articolo, a meno che dall'analisi del manufatto non emergano tecnologie particolari non previste nello stesso.

Grado di protezione n. 2 - Conservazione tipologica

Tale categoria si applica agli edifici non vincolati, ai sensi della Legge 42/2004 che hanno particolare valore storico-ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali. Si prevede la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti, prospicienti le pubbliche

vie con tutti gli interventi necessari alla loro conservazione e l'eliminazione di eventuali elementi estranei presenti.

Le facciate posteriori, qualora in base alla documentazione presentata e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino non presentare particolare pregio, possono essere modificate, attenendosi, per gli elementi costruttivi, per l'uso dei materiali e per le finiture edilizie, alle indicazioni prescritte dal presente articolo.

Dovranno essere conservati e consolidati sia l'impianto strutturale (muri di spina portanti, verticali), che gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo, come i collegamenti verticali comuni, gli androni, i cortili, i porticati, i soffitti, gli stipiti, le pavimentazioni, ecc.

Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere, per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.

E' consentita a tale scopo l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento d'aria ed aerazione a ventilazione forzata.

Grado di protezione n. 3 - Ristrutturazione edilizia con trasformazioni volumetriche.

Tale categoria si applica agli edifici di valore ambientale modesto che, pur potendo avere subito anche considerevoli modificazioni dell'aspetto originario, soprattutto delle facciate (fori, infissi, intonaci, ecc.), fanno parte integrante del tessuto urbano originario o che, per caratteristiche volumetriche e distributive, si inseriscano con continuità tipologica e ambientale nello stesso.

Sono consentiti gli aumenti di volume; essi potranno avvenire sia in altezza, per il raggiungimento dei minimi di ml 2,70 di altezza libera per piano sia con aumento di profondità del corpo di fabbrica, che come prolungamento del corpo esistente.

Le trasformazioni dovranno prevedere la conservazione degli elementi esterni originari ancora conservati e la ristrutturazione di quelli riconoscibili.

Gli ampliamenti dovranno uniformarsi agli elementi costruttivi del corpo principale.

Sono consentite le modificazioni delle aperture esterne, nelle parti prospicienti la pubblica via, che ripristinino la forometria originaria; sono sempre consentite le modificazioni forometriche nelle parti retrostanti.

In presenza di suddette trasformazioni è fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni relative ad elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito indicate.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di impianto di condizionamento ed aerazione forzata.

I previsti ampliamenti sono consentiti sino al raggiungimento di un indice fondiario di 2,5 mc/mq

E' comunque sempre possibile il superamento di tale indice fondiario laddove esistano già volumetrie superiori costituite anche da corpi edilizi (manufatti di servizio, magazzini, capannoni, ecc.), il cui volume può essere riutilizzato previa demolizione e ricostruzione secondo le previste modalità costruttive.

Laddove tali recuperi di volumetrie esistenti non possano aver luogo secondo i sopraelencati ampliamenti dell'unità edilizia principale, essi potranno dare luogo a nuova edificazione, purché la stessa si uniformi alle caratteristiche del patrimonio ambientale esistente ed alle prescrizioni di seguito riportate sugli elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie.

Non è ammesso l'aumento di piani, mentre sono sempre consentiti i recuperi delle soffitte con adeguamento alle altezze minime abitabili di ml 2,70, in tal caso intese come media delle altezze. Nelle nuove costruzioni il numero massimo dei piani non dovrà superare quello dell'unità edilizia principale.

Ove non si ipotizzi la costruzione sul confine, l'edificazione dovrà essere realizzata a ml 5,00 dallo stesso. Distacchi minori sono consentiti solo in presenza di situazioni già esistenti.

Le destinazioni d'uso diverse della residenza sono consentite limitatamente ai piani terra; è sempre consentita la formazione di attività commerciali per la funzione artigianale e dovrà essere valutata la compatibilità delle stesse con la residenza.

Grado di protezione 4. - Demolizione con ricostruzione

Tale categoria si applica agli edifici privi di qualsiasi valore architettonico-ambientale o contrastanti con esso o ad edifici il cui livello di degrado renda impossibili interventi tesi al recupero degli stessi.

Nella nuova edificazione valgono le indicazioni già previste per il grado di protezione 3. Il numero massimo dei piani dovrà essere uguale a quello massimo degli edifici limitrofi.

Le caratteristiche costruttive dovranno uniformarsi a quelle degli edifici limitrofi, conservanti carattere ambientale ed uniformarsi comunque alle indicazioni sugli elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito riportati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel posizionamento delle nuove unità edilizie che dovranno tenere conto dei principali caratteri della morfologia edilizia esistente (allineamenti, continuità delle fronti, ecc.).

2. Elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie:

Coperture:

E' obbligatorio l'uso di coperture a due falde, sui lati lunghi dell'edificio, realizzate esclusivamente in tegole curve (coppi) di cotto.

La sporgenza del tetto non potrà superare i 40 cm

Laddove esistano decorazioni originali, è prescritta la conservazione, con eventuali restauri, delle parti danneggiate.

Gronde e pluviali:

E' prescritto esclusivamente l'uso di gronde a sezione semicircolare che dovranno essere opportunamente tinteggiate, in armonia con i colori della facciata; sono vietati gli elementi in PVC ed è consentito l'uso degli elementi di rame a vista.

Pareti esterne:

Le pareti esterne, sia prospettanti sulla pubblica via che all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione.

E' consentito l'uso della pietra per la bordatura di finestre e ingressi di portici.

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera o a fresco, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità sopra descritte.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

Serramenti:

Al piano terreno sono ammessi serramenti di metallo verniciato per i vani a destinazione non residenziale.

Per le parti residenziali e per i piani superiori, i serramenti dovranno essere in legno naturale o verniciato e saranno ammessi i serramenti in metallo verniciato in continuità con le situazioni di cui al comma precedente.

Per le verniciature sono consentiti i colori bianco, rosso, nero, marrone, verde.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili, indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso

l'esterno, in legno e tinteggiati nei colori sopraindicati.

Portoncini d'ingresso:

Saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre. Sono assolutamente vietati i portoncini metallici e vetrati.

Targhe, scritte e insegne:

I materiali, i colori e le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e del carattere dell'ambiente.

Di norma, le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso e comunque non devono sporgere oltre 20 cm dalla stessa.

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti ai gradi di protezione 1 e 2.

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

Sono autorizzabili, su parere dell'ufficio tecnico, insegne a bandiera che, per dimensioni, materiali, rapporto con le facciate, si ritengano particolarmente idonee.

Casoni lagunari e di valle di particolare valore ambientale

Per tali edifici evidenziati nelle tavole del PI con apposita simbologia vengono applicate le indicazioni contenute nelle schede urbanistiche. Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico e di ristrutturazione edilizia.

Per gli immobili esistenti oltre all'attività esistente alla data di adozione del presente PI, è consentito l'insediamento di altre attività purché rientranti nelle destinazioni d'uso generali previste dalla Scheda stessa e siano compatibili con la tipologia dei fabbricati e le caratteristiche ambientali della zona.

Edifici rurali e manufatti di valore ambientale

Per tali edifici evidenziati nelle tavole del PI con apposita simbologia, valgono le seguenti norme e disposizioni generali.

La destinazione d'uso è quella compatibile con la ZTO in cui gli edifici sono inseriti, sono tuttavia ammesse le attività culturali, il turismo ed il tempo libero, le attività agrituristiche e turistico-ricettive, purché le suddette destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio del bene e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti. Per tutti gli edifici di cui al titolo, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

Esclusivamente per gli edifici rurali e manufatti di valore ambientale localizzati in zona agricola è ammesso anche l'ampliamento ai sensi dell'art.44 della LR 11/2004. Per tutti gli interventi consentiti devono essere utilizzati materiali e tecniche coerenti a quelle preesistenti. In caso di consolidamento di strutture murarie a vista, o ritenute di particolare valore architettonico, devono essere rispettate le caratteristiche di continuità, pesantezza ed omogeneità e quindi, in primo luogo, applicando la tecnica a "scuci e cuci" con l'uso di elementi e materiali dello stesso tipo. In caso di presenza di elementi decorativi e/o strutturali interessanti, prima della loro sostituzione devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

I manti di copertura, gli infissi e i serramenti devono essere realizzati con forme, materiali e tecniche originarie e/o coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio e/o con le caratteristiche ambientali.

Per gli spazi distributori e i vari elementi caratteristici (originarie pavimentazioni, aie,

porticati, ecc.) devono essere ripristinati e/o rifatti secondo i disegni originari e gli usi tradizionali.

ART.48. Zona Speciale di Conservazione e Zone di Protezione Speciale⁷

Si fa riferimento ad aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva "Uccelli" per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

Nel territorio del Comune di Rosolina sono presenti:

- la Zona Speciale di Conservazione e la Zona di Protezione Speciale (ZPS): Delta del Po tratto terminale e Delta Veneto (IT3270017- IT3270023);
- la Zona Speciale di Conservazione Dune di Rosolina e Volto (IT3270004)

Nell'ambito e in prossimità dei Siti natura 2000, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n. 1400/2017 Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e delle pertinenti Misure di Conservazione ai sensi dei D.DGR n. 786 del 27/05/2016 e 1131/2017. Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.

La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico devono essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive ai sensi dell'art.12, c.3 del DPR 357/97 e ss.mm.ii. .

Devono essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpetofauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat.

È vietato lungo i corridoi ecologici indicati nella cartografia di PI asportare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali e contribuiscono ad aumentare la biodiversità.

Deve essere prevista la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Inoltre, si prescrive:

- di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e negli ambiti di piano a questi contermini siano messe in atto idonee modalità attuative tali da non determinare, anche temporaneamente, alcuna modifica dei relativi caratteri strutturali (biotici e abiotici) e funzionali (che ne comporterebbero il degrado dell'habitat), e in particolare per: 1130 "Estuari", 1150* "Lagune costiere", 2270* "Dune con foreste di Pinus pinea e/o Pinus pinaster" e 9340 "Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia";
- di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le

⁷ Parere motivato n.110 del 15/09/2023

specie segnalate (prevedendo il rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali ovvero naturali contermini a quelle in cui si realizzano gli interventi edilizi/urbanistici): *Kosteletzkya pentacarpos*, *Salicornia veneta*, *Cerambyx cerdo*, *Triturus carnifex*, *Pelobates fuscus insubricus*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Emys orbicularis*, *Testudo hermanni*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Gavia arctica*, *Phaethon rubricauda*, *Pygmyus pygmeus*, *Ixobrychus minutus*, *Nycticorax nycticorax*, *Ardeola ralloides*, *Egretta garzetta*, *Ardea purpurea*, *Circus aeruginosus*, *Circus pygargus*, *Himantopus himantopus*, *Recurvirostra avosetta*, *Charadrius alexandrinus*, *Larus melanocephalus*, *Sterna albifrons*, *Gelochelidon nilotica*, *Sterna sandvicensis*, *Sterna hirundo*, *Alcedo atthis*, *Lanius collurio*, *Pipistrellus kuhlii*, *Hypsugo savii*, *Eptesicus serotinus*;

- di perseguire il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee) tenuto conto della connessione ecologica-funzionale anche con le aree della rete Natura 2000. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti, in modo complessivo e proporzionale alle trasformazioni conseguenti all'attuazione del Piano in argomento, rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e, altresì, andranno concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate. I predetti interventi di miglioramento ambientale andranno avviati contestualmente con l'attuazione di quelle parti di Piano in argomento ricadenti ovvero contermini alle aree di connessione ecologica-funzionale con i siti della rete Natura 2000;

ART.49. Elementi della rete ecologica

Il PI recepisce la rete ecologica del PTC del PAT e all'interno della rete ecologica sono ammessi gli interventi relativi alla classificazione di zona corrispondente purché non vi sia danno allo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale.

49.1 Ambito delle dune consolidate e/o boscate e del bosco planiziale e termofilo

Con idoneo Piano Attuativo dovranno essere stabilite specifiche misure per la tutela, il ripristino e la valorizzazione delle caratteristiche peculiari dei luoghi e dei sistemi ecologici ed ambientali localizzati nelle aree di cui al presente articolo.

In particolare, detto Piano dovrà arrivare, previo accurato rilievo di tutta la zona, a definirne i diversi gradi di salvaguardia e fruizione. In tale sede potranno essere individuate le aree suscettibili di ospitare le attività di carattere turistico, le aree accessibili al pubblico, più o meno attrezzate come parco urbano, le aree da destinare alla sola visitazione, fino alle zone di tutela integrale.

Sono comunque ammessi gli interventi volti al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, come il rimboschimento delle zone di dune interne ed il reinserimento di specie vegetali e animali autoctone.

Sono ammesse le opere di difesa idrogeologica e marina. È ammessa la manutenzione delle reti tecnologiche, previa definizione delle misure da adottare contestualmente per la tutela e/o il ripristino dell'ambiente e previa verifiche tecniche che non ne permettano un'ubicazione alternativa.

Sono consentiti interventi di manutenzione della viabilità esistente, con esclusione

dell'allargamento della sezione stradale entro le aree boscate e dell'asfaltatura delle strade bianche. Sono consentiti interventi di nuova costruzione nonché di manutenzione della viabilità prevista negli elaborati grafici allegati al presente Piano. E' altresì consentito, nell'ambito delle azioni previste dal Piano Regionale Antincendi boschivi, realizzare interventi con finalità di prevenzione e lotta agli incendi boschivi. In particolare è consentita la realizzazione di nuova viabilità forestale ed effettuare interventi di manutenzione di quella esistente, posizionare cisterne interrato, prese d'acqua e nuovi idranti.

Sono ammessi per gli immobili esistenti non stabilmente abitati, debitamente concessionati, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del DPR 380/2001; per gli edifici esistenti debitamente concessionati e stabilmente abitati, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) DPR 380/2001. Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tipologie e dei materiali tipici del luogo, secondo quanto indicato nei Sussidi Operativi.

Per tutti gli immobili esistenti sono consentiti cambi di destinazione d'uso purché non risultino pregiudizievoli per la situazione ambientale in atto. Le nuove destinazioni d'uso sono stabilite con il Piano Attuativo di cui ai commi precedenti.

All'interno dell'area interessata dal Giardino botanico di Caleri sono consentiti tutti gli interventi necessari al mantenimento e ammodernamento degli impianti e struttura a servizio dello stesso. Sono consentiti, altresì, l'ampliamento dell'attuale superficie interessata e la realizzazione di nuove strutture e manufatti, comprese nuove costruzioni, purché sia dimostrata la loro necessità e validità sia dal punto di vista funzionale sia dal punto di vista didattico-scientifico.

E' consentito altresì l'ampliamento della perimetrazione dell'area interessata dal Giardino Botanico verso nord fino a raggiungere il confine meridionale del Campeggio Vittoria.

E' vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, comprese serre permanenti o semifisse o provvisorie e l'apertura di nuove strade.

Sono vietati la raccolta, l'asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea ai sensi della legge regionale 15 novembre 1974, n. 53 e successive modifiche e integrazioni.

Al di fuori delle strade asfaltate è vietato l'accesso con mezzi motorizzati, tranne per i casi di tutela della pubblica incolumità e di protezione civile, per operazioni di miglioramento o di ripristino ambientale.

E' vietato l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dell'apparato boscato e dei profili delle dune.

E' vietato il campeggio.

Il Comune, oltre a far opera di tutela del verde di interesse ambientale e paesaggistico, potrà provvedere a stipulare convenzioni con i proprietari delle aree per la loro conservazione e valorizzazione, per:

- classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
- mantenimento delle specie naturali significative dal punto di vista paesaggistico e di tradizione;
- eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione ed il paesaggio;
- individuazione di percorsi pedonali di accesso all'arenile da lasciare al pubblico uso;
- tutela dei sistemi dunali.

Ambiti di fruizione puntuale

All'interno di tale zona, vengono individuati, in punti ritenuti strategici, alcuni ambiti,

definiti di “fruizione puntuale”, evidenziati con apposita simbologia, che possono essere utilizzati per la realizzazione di piccole aree di sosta attrezzate per i pedoni e strutture che indicano e presidiano i punti di accesso ai sentieri per le escursioni in ambienti dunosi e boscati.

Aree di sosta

Gli ambiti di fruizione puntuale destinati ad essere attrezzati come aree di sosta devono essere recintati con idonea staccionata di legno ed essere organizzati in modo tale da essere usufruiti esclusivamente da persone a piedi o in bicicletta. In queste aree, infatti, possono essere inserite rastrelliere porta biciclette, panchine e tavoli, cestini porta rifiuti, pannelli per descrivere itinerari e luoghi, ecc. Possono essere dotate di impianto di illuminazione e devono essere accessibili anche da soggetti portatori di handicap. Gli elementi di arredo e vegetali da inserire in queste aree devono essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti, che devono essere mantenuti e porsi come “storico” processo di crescita e di trasformazione.

Salvo i casi di aree con presenza di accesso controllato ai sentieri, queste aree attrezzate devono essere realizzate con particolari accorgimenti tecnici (posa di staccionate, di siepi spinose, di cartellonistica, ecc.) che ne scoraggi l'ingresso al bosco con qualsiasi mezzo.

Punti di accesso

Per punto di accesso si intende quello spazio attrezzato per presidiare e controllare l'ingresso ai sentieri verso le zone dunose e boscate. Questi spazi devono essere organizzati per consentire l'accesso solamente a persone a piedi evitando assolutamente l'intrusione di mezzi meccanici e motorizzati di qualsiasi tipo.

Queste devono essere attrezzate con elementi di legno assemblati in modo tale da costituire barriera per l'accesso controllato ai sentieri ed in esse possono essere inserite attrezzature ed accessori utili come, ad esempio, le rastrelliere munite di dispositivo di sicurezza per il deposito delle biciclette, panchine e cestini porta rifiuti.

49.2 Dune fossili e relitti boscati

In tali ambiti, individuati nelle tavole del PI, devono essere eseguiti interventi di miglioramento del patrimonio naturalistico esistente, anche con rinfoltimento della vegetazione arborea ed arbustiva autoctona.

Nelle aree relitte, malformate, ecc., devono essere realizzate delle “nicchie ecologiche” a compensazione di quelle distrutte dalle attività antropiche, utilizzando specie vegetali rigorosamente autoctone.

All'interno delle zone di cui al titolo è vietato:

- l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dei profili delle dune;
- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo, comprese serre permanenti o semipermanenti o provvisorie e l'apertura di nuove strade;
- qualsiasi forma di impermeabilizzazione dei suoli;
- l'asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea, eccezionefatta per le operazioni legate al rinfoltimento arboreo della duna;
- il campeggio e la pratica di sport motoristici nonché la realizzazione di attrezzature per impianti sportivi.

Per gli edifici esistenti, escluso quello dell'ex scuola elementare in località Ca' Morosini per il quale valgono le disposizioni contenute nella scheda urbanistica rS02, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamento per adeguamento igienico nella misura massima di 100 mc, previa sistemazione degli spazi

scoperti circostanti con idonee piantumazioni.

Sono consentite, limitatamente agli edifici esistenti, recinzioni con siepi e filari di piante tipiche del luogo, anche in aderenza a reti metalliche senza zoccolatura fuori terra, come previsto nei sussidi operativi.

Sono ammessi percorsi esclusivamente in caso di effettiva necessità per il mantenimento delle specie arboree presenti, o per fini didattico-culturali.

49.3 Ambiti di restauro ambientale

In tali ambiti, individuati nelle tavole del PI, lungo il confine con le dune fossili e i relitti boscati, devono essere messe a dimora specie arboree e/o arbustive autoctone per la formazione di nuclei e quinte di vegetazione.

Previo redazione di specifici progetti, all'interno di queste aree di restauro ambientale possono essere predisposti percorsi, punti panoramici e piccoli servizi per il turismo di visitazione, realizzati secondo le modalità indicate nei sussidi operativi.

All'interno della fascia di 50 metri lungo il confine con le dune fossili e i relitti boscati è vietata ogni nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamento per adeguamento igienico-strutturale nella misura massima di 150 mc.

All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, con esclusione della fascia di 50 metri lungo il confine con le dune fossili e i relitti boscati, sono consentiti tutti gli interventi di cui agli articoli 43 e 44 della legge regionale 11/2004 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo e realizzati in modo tale da consentire un corretto inserimento ambientale.

Sono sempre ammessi interventi volti al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico dei luoghi.

49.4 Aree di rimboschimento

Tali zone sono destinate alla formazione di nuclei di vegetazione arboreoarbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.

Sono vietate le nuove edificazioni, il deposito di materiali e l'impermeabilizzazione permanente del terreno.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) DPR 380/2001; non sono consentiti aumenti del volume edilizio ad eccezione di quelli dovuti ad adeguamenti igienico-sanitari.

Previo redazione di specifici progetti, all'interno delle aree di rimboschimento possono essere predisposti percorsi, punti panoramici e piccoli servizi per il turismo di visitazione, realizzati secondo le modalità indicate nei sussidi operativi.

Per le aree in fregio alle strade di grande scorrimento, con particolare riferimento alla SS 309 Romea, nell'esecuzione delle piantumazioni occorre rispettare una distanza dalla banchina stradale almeno pari all'altezza massima raggiungibile dalla specie botanica al culmine del suo sviluppo vegetativo. Si devono quindi impiegare specie arbustive in prossimità della banchina stradale e specie arboree a distanza non inferiore a 6,0 ml, avendo cura di scegliere essenze con caratteristiche di sviluppo direttamente proporzionali alla distanza di impianto dalla banchina stradale.

49.5 Zone umide e canneti

In tali ambiti, individuati nelle tavole del PI vanno effettuati tutti quegli interventi volti alla conservazione, alla tutela e al ripristino delle zone umide e degli ambiti interessati dalla presenza del canneto.

In queste aree sono vietati interventi di bonifica e movimenti di terra e scavi. Sono altresì vietati attività o interventi che possono provocare distruzione, danneggiamento o modificazione delle consistenze e dello stato dei luoghi.

E' consentito l'utilizzo della canna palustre per fini agricoli o per la realizzazione di strutture leggere secondo gli usi della tradizione locale, in misura tale da non alterare in modo sostanziale la struttura dei luoghi.

Sono comunque consentiti gli interventi atti a migliorare la qualità del biotopo stesso.

49.6 Foce dell'Adige

La presente zona corrisponde con la foce del fiume Adige, per l'ambito del Comune di Rosolina.

Quest'area presenta le emergenze ambientali tipiche del litorale veneto e fa parte del sistema naturalistico e paesaggistico di interesse regionale.

I canneti delle aree fluviali ed il litorale sabbioso sono particolarmente importanti per la sosta e la nidificazione degli uccelli migratori.

Le aree boscate conservano le caratteristiche essenze planiziali igrofile cui si aggiungono cospicue testimonianze di vegetazione termofila.

Su quest'area è vietata la realizzazione di qualsiasi struttura, anche leggera, che favorisca l'attività di balneazione organizzata.

Sono ammessi lavori di protezione dall'erosione marina e di recupero ambientale di tutta l'area, compreso il litorale, ai fini della sua fruizione per un turismo di visitazione.

A tale scopo, è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di aree di sosta attrezzate con piccole strutture e di un'area a parcheggio. Per quest'ultima e per i percorsi è vietato ogni tipo di pavimentazione impermeabile tipo asfalto o cemento.

Devono essere previsti interventi di piantumazione con essenze rigorosamente autoctone e particolarmente adatte per l'inserimento nell'ambiente circostante.

Sono consentiti lavori di ristrutturazione e di potenziamento dell'impianto di depurazione esistente, comprese le opere di completamento quali recinzione, viabilità, ecc.

49.7 Golene

Queste zone, come individuate nelle tavole del PI, devono essere conservate e tutelate.

Deve inoltre essere predisposto un apposito Piano per l'individuazione di particolari siti di nidificazione o zone caratterizzate da presenze di uccelli nidificanti, garantendone la tutela e regolamentandone l'accesso mediante apposita normativa.

E' consentita la formazione di percorsi naturalistico-didattici opportunamente attrezzati e localizzati, comprese piccole strutture di supporto per il turismo di visitazione, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico-ambientale dei siti e ove sia escluso, anche mediante l'installazione di efficaci dispositivi di allarme e di interdizione, il pericolo di improvvise piene.

E' consentito il ripristino ed il recupero dei fabbricati eventualmente esistenti nonché la realizzazione di ormeggi, approdi fluviali e pontili galleggianti; sono consentiti altresì i lavori per la realizzazione di infrastrutture di attraversamento delle aste fluviali.

Sono vietate tutte le attività estrattive, fatte salve quelle per il mantenimento della regolare regimazione delle acque e quelle necessarie per il reperimento di materiali destinati a opere di difesa idraulica.

E' vietato l'impiego di diserbanti chimici. Per le aree attualmente utilizzate a pioppeto ed in quelle a destinazione agricola, si deve fare ricorso a metodi di lotta integrata.

Per le aree boscate vanno limitati il più possibile i tagli boschivi, fatti salvi quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento o per un'effettiva necessità di

sicurezza idraulica.

Va favorito il rimboschimento con bosco di latifoglie miste autoctone, mantenuto sia ceduo che di alto fusto, anche favorendo la progressiva riduzione dell'estensione delle aree a pioppicoltura, purché compatibile con il buon regime idraulico a giudizio dell'Autorità idraulica competente.

49.8 Paleoalvei

I tracciati degli antichi rami deltizi, come individuati nelle tavole del PI e ricadenti all'interno delle zone agricole, devono essere riqualificati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

I tracciati dei paleoalvei vanno evidenziati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti.

All'interno delle aree di cui al presente articolo è vietata la costruzione di nuovi manufatti, ad eccezione di costruzioni a servizio del fondo agricolo o di attività agrituristiche, o per esigenze della bonifica idraulica e dell'irrigazione, nel rispetto degli indirizzi indicati nei sussidi operativi e della legislazione vigente in materia.

Per i fabbricati esistenti destinati ad abitazione e stabilmente abitati come residenza primaria, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) DPR 380/2001, nonché l'ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente, per ogni unità abitativa.

49.9 Relitti palustri

I relitti palustri, come individuate nelle tavole del PI, sono soggetti a tutela, favorendo tutti quegli interventi, pubblici e/o privati, volti alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali ed alla tutela delle componenti floro-faunistiche esistenti.

Gli ambiti di cui al presente articolo sono attornati da una fascia di rispetto di ml 10,00, all'interno della quale è vietata ogni edificazione, ad eccezione di piccole strutture (capanni, passerelle, tettoie, parapetti di protezione, ecc.) collegate alle attività per il tempo libero o didattico-culturali, secondo le modalità stabilite dai Sussidi Operativi allegati.

Sono vietati interventi di bonifica, movimenti di terra o scavi nonché opere ed attività che pregiudichino in modo sostanziale la consistenza e lo stato dei luoghi.

E' prescritta la tutela integrale delle componenti floro-faunistiche di Valle Cannelle, con speciale attenzione al bosco idrofilo ed alle essenze erbacee del sottobosco.

49.10 Lagune, sacche, velme e barene

Gli ambienti di cui al presente articolo, come individuati negli elaborati grafici di progetto, devono essere salvaguardati e tutelati e gli enti competenti possono programmare interventi volti alla loro rivitalizzazione.

All'interno delle lagune del Comune di Rosolina, negli specchi d'acqua regolarmente ottenuti in concessione e destinati ad allevamenti ittici (vivai) è consentita la realizzazione di piccoli pontili coperti, aventi la funzione di ricovero per le persone addette al controllo o alla sorveglianza notturna, e di piattaforme di lavorazione fisse o galleggianti.

Questi tre tipi di strutture, per la sorveglianza e/o per la lavorazione, possono essere realizzati esclusivamente su uno specchio d'acqua destinato a vivaio, ed il soggetto richiedente deve essere una cooperativa, una società od altro gruppo organizzato di pescatori di professione.

Questi interventi possono essere realizzati con concessione edilizia diretta, il cui rilascio è subordinato all'ottenimento di tutti i nulla-osta da parte degli Enti

competenti, ed ogni soggetto interessato può chiedere la costruzione di un solo tipo di struttura per la laguna di Caleri ed un solo tipo di struttura per la laguna di Marinetta. La costruzione deve rispettare scrupolosamente forma, dimensioni e materiali indicati, per tutti i tipi di manufatto, nei sussidi operativi. Il pontile di sorveglianza e la piattaforma di lavorazione possono essere completamente coperti e, per una superficie massima pari alla metà dell'intera superficie di calpestio, la struttura può essere anche chiusa sui quattro lati.

Le piattaforme di lavorazioni galleggianti dovranno essere costruite rispettando indicativamente la forma dei sussidi operativi e non superare le dimensioni massime ivi indicate.

I materiali di costruzione dovranno essere i seguenti:

- a. struttura galleggiante in ferro, vetroresina o legno: la pavimentazione dovrà essere ricoperta in legno o in altro materiale facile da pulire e che non permetta l'accumulo dei residui di lavorazione.
- b. la piattaforma può essere in parte o completamente coperta e/o chiusa sui quattro lati; i materiali di tale sovrastruttura possono essere di qualsiasi tipo ma deve essere ricoperta esternamente in tavole di legno o pannelli lisci di legno. Il tetto dovrà risultare a due falde, la struttura impermeabilizzante potrà essere realizzata con tegole di laterizio, scandole in legno, lastre di fibrocemento di colore rosso mattone con forma dei coppi di laterizio, pannelli sandwich termoisolanti in bilaminato metallico con forma dei coppi di colore rosso mattone.
- c. la piattaforma dovrà essere ancorata a pali in legno o metallo.

Al solo scopo di attività di moluschicoltura ogni soggetto concessionario può dotarsi di massimo n. 3 galleggianti, regolarmente iscritti nei registri navi minori e galleggianti degli uffici marittimi ed ispettorati di Porto, denominati fl.up.sy (floating upwelling system) cd "nursery" per il pre-ingrasso o svezzamento del seme di vongola, delle seguenti dimensioni massime raggiungibili: lunghezza fuori tutto (inteso come lunghezza massima della struttura dell'opera morta) ml 15,00, larghezza fuori tutto (inteso come larghezza massima della struttura dell'opera morta) ml 6,00.

Al fine di facilitare l'individuazione delle superfici lagunari regolarmente concesse e prevenire la possibilità di sconfinamenti ed ampliamenti abusivi, possono essere adottate misure di delimitazione degli allevamenti di molluschi mediante l'installazione, lungo il perimetro dello specchio acqueo in concessione, di pali in legno o con tubi in polietilene verniciati di colore marrone mediante l'uso di vernici ecompatibili (con differente colorazione delle sommità per ciascun concessionario), dotati di catarifrangenti, ad una distanza di ml 10,00, con bene evidenziata unatabella atta ad identificare la titolarità della concessione. Lungo il perimetro può essere posizionato un gavitello, di colore rosso, dell'altezza di cm 80 ad ogni 10,00 ml e/o un galleggiante rotondo di colore arancione, del diametro di cm 20 ogni 5,00 ml. In nessun caso i pali ed i galleggianti devono essere collegati fra loro con cime, ma solo ancorati al fondale stesso.

Nel caso in cui esistano importanti e motivate ragioni tali da dover proteggere e non

solo delimitare gli specchi acquee lagunari, la distanza tra i pali può essere ridotta fino a ml 4,00, mantenendo comunque tutte le altre misure di segnalazione.

E' consentita la manutenzione dei canali principali e lo scarico del terreno di risulta in aree idonee, tenuto conto dell'assetto morfologico dei luoghi e delle specie vegetali ivi presenti.

Ai fini del ripristino dei sistemi lagunari erosi e per interventi di vivificazione delle lagune possono essere utilizzati i fanghi provenienti da manutenzioni o ripristini di canali lagunari, compatibilmente con le loro caratteristiche qualitative e nel rispetto dei profili altimetrici tipici delle barene e delle velme.

Gli Enti pubblici, al fine di monitorare il territorio, la qualità delle acque, i flussi di marea ecc., possono installare piccole strutture atte ad accogliere le apparecchiature tecniche allo scopo dedicate. Tali strutture dovranno essere sufficientemente dimensionate al fine di permettere al personale di raccogliere i dati dalla strumentazione e per la loro manutenzione. Forme e materiali dovranno essere compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

La navigazione a motore, salvo diverse disposizioni stabilite da Autorità competenti, è consentita con una velocità massima di 8 Km/ora. Tale limite non si applica agli esercenti la pesca professionale.

Sono consentiti la manutenzione e il ripristino degli impianti di miticoltura presenti, nonché la posa in opera di nuovi impianti all'interno delle aree all'uopo abilitate a norma delle vigenti leggi.

E' consentita l'attività di pesca con l'uso di reti fisse e mobili in base alle norme vigenti, mentre è vietata la pesca a strascico.

E' consentita la formazione di percorsi naturalistico-didattici opportunamente attrezzati e localizzati, comprese piccole strutture di supporto per il turismo di visitazione e per l'osservazione dell'avifauna (percorsi, passerelle, altane, cartelli di segnalazione, ecc.), a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico ambientale dei siti.

Sono vietati interventi di bonifica, nonché movimenti di terra e scavi, fatte salve le opere di sistemazione, difesa idraulica e di mantenimento o miglioramento del ricambio o deflusso delle acque, nonché opere legate ad attività di acquacoltura e pesca, che devono essere effettuate privilegiando criteri di ingegneria naturalistica o comunque adottando soluzioni e tecniche che rispettino i sistemi ambientali ed ecologici presenti.

E' vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle macroalghe.

E' vietata l'alterazione della giacitura e dell'andamento dei canali e dei ghebbi, fatto salvo quanto previsto negli appositi progetti di vivificazione delle lagune e delle sacche, debitamente approvati dagli organi competenti ai fini di disinquinamento, rivitalizzazione e aumento della produttività degli ambienti lagunari; su tali opere è consentita la manutenzione costante volta al mantenimento dei progetti realizzati.

49.11 Alberate, piantate e grandi alberi

Le alberate, le piantate e i grandi alberi esistenti, individuati nelle tavole del PI, devono essere salvaguardati.

Vanno messe a dimora, inoltre, nuove alberate e piantate con specie autoctone come indicato nei sussidi operativi, e comunque lungo la rete idrografica, il perimetro delle zone coltivate, la viabilità e le strade di appoderamento e in particolare lungo i principali percorsi legati al turismo di visitazione.

Sono vietati gli interventi diretti a tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi, le piantate o le singole piante autoctone e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e fito-sanitarie e di miglioramento fondiario salvaguardando il profilo paesaggistico con ripristino compensativo e senza asportazione di terreno e materiali.

Gli accostamenti devono essere eseguiti con piena conoscenza delle caratteristiche morfologiche e di sviluppo di ciascuna specie, tenendo presente tutti gli elementi che consentono di ottenere, oltre ai risultati di riqualificazione della zona e di mitigazione degli impatti, effetti spaziali interessanti.

Le piante devono essere disposte in modo che ciascuna di esse abbia una sua individualità; i soggetti di prima, seconda e terza grandezza devono essere

opportunamente alternati, ottenendo così un migliore sfruttamento dello spazio disponibile e la messa in risalto delle qualità di ciascun soggetto.

La scelta della specie arborea e/o arbustiva più idonea deve interessare sia il tipo sia le dimensioni.

49.12 Modalità di utilizzo di legno o materiali alternativi per pali o strutture marittime in laguna e nelle valli da pesca

In laguna, ART.49.10 e nelle valli da pesca ART.42 delle presenti norme a seguito del parere della Commissione regionale VAS autorità ambientale per la valutazione ambientale strategica parere motivato n. 17 del 17 gennaio 2019, in attesa di un parere sui materiali utilizzabili in laguna da parte dell'autorità competente possono essere utilizzati solo pali in legno o con tubi in polietilene verniciati di colore marrone mediante l'uso di vernice eco-compatibile.

Il perimetro delle aree perimetrate in laguna può essere delimitato da pali costituiti dai materiali consentiti e della dimensione massima di 25 centimetri di diametro e con una altezza emergente dal medio-mare non superiore a 2 metri, tali pali devono essere posti ad una distanza tra loro non inferiore a 10 metri.

Altre divisioni possono essere effettuate con pali che devono essere più piccoli e non superare i 15 cm di diametro.

Qualora i pali siano di diametro inferiore a 10 cm non necessitano di nessun titolo abilitativo.

ART.50. Fascia di mitigazione visiva lungo la SS Romea

Le aree interessate dalle fasce di mitigazione visiva, individuate nelle tavole di Piano, devono adottare opportuni accorgimenti per mitigare e/o ridurre l'impatto visivo dei manufatti.

Ciascuna area, pur mantenendo le stesse potenzialità edificatorie previste dalla ZTO di appartenenza per la posizione di "prima linea" rispetto alla SS 309 Romea, costitui-sce zona strategicamente importante per il centro urbano.

Pertanto il PI prevede:

- per gli **edifici esistenti**, nei casi di intervento di cui alle lettere c) e d) del DPR 380/2001, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di titolo abilitativo devono prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti.
- nel caso di **zone residenziali** la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione o ricostruzione degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza, il recupero degli eventuali spazi pubblici a servizio della comunità ed interventi di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano, con la costruzione anche di nuovi edifici.

Le nuove recinzioni, compresi i casi di demolizione e ricostruzione, per quanto riguarda la distanza dalla strada devono seguire le disposizioni di legge

vigenti; negli altri casi devono possibilmente seguire un allineamento dettato o da consistenti preesistenze o fissato di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Comando di Polizia Municipale.

Le recinzioni in fregio alla SS 309 Romea e/o alla viabilità pubblica devono essere costruite secondo le indicazioni contenute nei sussidi operativi. Le altre recinzioni devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica con pali in acciaio verniciato, con zoccolatura in calcestruzzo di cemento dell'altezza massima di cm 20. L'altezza complessiva non deve essere superiore a cm 150.

In caso di presenza di eventuali elementi, esistenti o di progetto, che

costituiscono punti detrattori della qualità urbana (impianti tecnologici esterni, depositi di materiale, ecc.), devono essere usati tutti quegli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo, quali ad esempio: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con idonee piantumazioni secondo le indicazioni dei sussidi operativi.

- nel caso di **zone destinate ad attività economiche** tutti gli interventi devono adottare opportuni accorgimenti per mitigare e/o ridurre l'impatto visivo dei manufatti, degli impianti tecnologici esterni, dei depositi di materiale, e comunque di tutti quegli elementi detrattori della qualità del paesaggio.

In fregio alla SS 309 Romea è vietato il deposito di materiali per la lavorazione industriale o comunque di quei materiali che sono elementi detrattori della qualità urbana o ambientale; in particolare, per queste aree, è fatto obbligo di prevedere una fascia, della profondità di almeno 6,00 ml lungo il fronte strada, piantumata con essenze arbustive ed arboree autoctone.

Per le nuove costruzioni da realizzarsi in lotti non prospicienti la SS 309 Romea, la mitigazione visiva può essere ottenuta semplicemente con una attenta e ordinata sistemazione dell'area scoperta, unita ad una ricerca di rapporti cromatici tra i vari elementi da insediare (tipi di materiale, tinteggiatura dei fabbricati, delle recinzioni e di altri componenti visibili).

- nel caso della **zona agricola** tutti gli interventi devono adottare opportuni accorgimenti per mitigare e/o ridurre l'impatto visivo dei manufatti, degli impianti tecnologici esterni, dei depositi di materiale e comunque di tutti quegli elementi detrattori della qualità del paesaggio.

Per le nuove costruzioni da realizzarsi in lotti non prospicienti la SS 309 Romea, la mitigazione visiva può essere ottenuta semplicemente con una attenta e ordinata sistemazione dell'area scoperta, unita ad una ricerca di rapporti cromatici tra i vari elementi da insediare (tipi di materiale, tinteggiatura dei fabbricati, delle recinzioni e di altri componenti visibili).

ART.51. Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici

Il PI recepisce dal PAT le tutele dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici. Per le nuove costruzioni valgono le linee guida e le linee progettuali riportate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI).

Nelle aree a rischio idraulico si prevede il mantenimento della rete di scolo delle acque, sia naturale che artificiale (scoline e fossati). Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;

La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione. È vietata la realizzazione di superfici impermeabili di estensione superiore a 2000 mq, nel rispetto del comma 10 dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove affossature e zone a temporanea sommersione nelle aree verdi. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza;

Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni

intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo; I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare, per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni.

I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione saranno calcolati e verificati dal competente Consorzio di Bonifica.

E' preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei PUA

Ciascun intervento sarà dotato di specifica relazione geologica come previsto dalla Circ. Reg. 05.04.2000, n. 9, "Indirizzi in materia di prescrizioni tecniche da osservare per la realizzazione di opere pubbliche e private. Obblighi derivanti dalla L. 02.02.1974, n. 64 e dal D.M.14.01.2008, "Nuove norme tecniche per le costruzioni". Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue ai sensi degli ART.11 e ART.12 delle presenti norme.

Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo per scopi ludico ecologici, dovrà essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi d'acqua stessi.

Interventi di demolizione di costruzioni legittime all'interno delle aree vincolate, determina la formazione di credito edilizio di cui all'ART.9 delle presenti norme secondo quando previsto all'articolo 36 della LR 11/2004.

Per gli interventi di urbanizzazione e nuova lottizzazione è fatto obbligo di richiedere al Consorzio di Bonifica il parere idraulico allegando una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione adottati (volumi di laminazione, pozzi disperdenti, etc.).

ART.52. Compatibilità geologica degli interventi

Urbanistici ed edilizi

Sulla base del PAT, il Piano classifica il territorio comunale ai fini urbanistici, in tre categorie con relativo grado di penalità ai fini edificatori:

- a. Aree idonee;
- b. Aree idonee a condizione;
- c. Aree non idonee.

Area idonea: Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico in quanto dalla verifica geologica non sono state rilevate criticità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche. In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del DM 11.03.1988, del DM 14.09.2005 e del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni".

Area idonea a condizione: Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico ed edificatorio, a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penali geologiche individuate nella Tav. 3 – “Carta delle Fragilità” – compatibilità geologica – e nella Tavola del PI ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e bonifica eventualmente necessari.

Sono aree caratterizzate dalle seguenti criticità che possono essere considerate condizioni predisponenti al dissesto idrogeologico:

- a. terreni a tessitura argillosa impermeabili;
- b. terreni con caratteristiche geotecniche scadenti;
- c. terreni interessati da depressioni morfologiche;
- d. terreni con falda sub affiorante e ristagno idrico.

Nell’ambito di queste aree sono state individuate sottozone con condizionalità di tipo generale e sottozone con condizionalità specifica, classificata di tipo A e C.

Di seguito se ne descrivono le caratteristiche.

Aree idonee a condizione di tipo generale: comprendono la maggior parte del territorio comunale.

Il Piano Urbanistico Attuativo deve contenere:

- Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (art.19, 2°co, lett.d);
- Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i.

Gli interventi diretti devono contenere i seguenti elaborati tecnici:

a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 11.09.2005, 14.01.2008 “ Norme tecniche per le costruzioni”.

Aree idonee a condizione di tipo A

La **condizione A** si riferisce a siti sospetti individuati tramite telerilevamento¹, i quali presentano uno stress della vegetazione che fa pensare a numerose cause tra le quali presenza di materiali incoerenti o rifiuti sepolti.

Ogni intervento edificatorio deve essere corredato da un’indagine specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione e le precauzioni richieste, oltre che alle caratteristiche geotecniche e idrauliche.

Nelle zone definite come Aree idonee a condizione di tipo A i materiali inquinanti vanno individuati per un successivo programma di interventi volti alla bonifica del sito mentre i generici depositi di riporto vanno individuati perché, anche se non costituiti da sostanze inquinanti, possono indurre, se non ben compattati, problemi geotecnici di portanza e quindi cedimenti alle strutture che potrebbero venire eventualmente imposte su tali aree.

Aree idonee a condizione di tipo C

La **condizione C** riguarda aree caratterizzate da dissesto idrogeologico ed in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti.

Nelle aree con condizione di tipo C devono essere condotte adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e

l’opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell’acquifero periodicamente prossimo al p.c., ma anche per i possibili problemi che possono verificarsi sia durante la realizzazione dell’opera e sia durante l’esercizio dell’opera.

Ogni intervento deve essere adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche.

Area non idonea: Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con

nuovi interventi urbanistici ed edilizi.

Sono ammissibili:

- a. interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- b. interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
- c. interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
- d. interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.

In funzione delle problematiche che racchiudono sono state suddivise in non idoneità di tipo D e non idoneità di tipo E.

Le aree non idonee di **tipo D** coincidono con le zone individuate dal telerilevamento come Siti di Interesse Nazionale (S.I.N.) o comunque come Siti Sospetti, ovvero vecchie cave in genere poi utilizzate come discariche.

Le aree non idonee di tipo E corrispondono a zone con problematiche legate all'insieme delle caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche. Si tratta di aree critiche esondate o a rischio elevato di esondazione spesso coincidenti con diverse penalità geologiche (depressioni morfologiche, ridotta soggiacenza di falda, terreni poco permeabili e ristagno idrico) anche sottoposte a vincoli e invariants. Nel territorio comunale sono state individuate tre zone non idonee di tipo D, di cui due presso la località di Rosapineta ed una nel capoluogo.

Le restanti aree non idonee sono di **tipo E**: si tratta alcune cavità sparse sul territorio, nate come probabili piccole cave di sabbia, oppure di aree arginali e litoranee.

In queste zone sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti al consolidamento dell'esistente:

- a. Interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- b. Interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica;
- c. Interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
- d. Interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto idrogeologico.

Per le aree interessate in particolare da scavi, vasche e cave attive sarà da porre in essere un adeguato controllo da parte degli esercenti, o, in loro mancanza, da parte degli organi tecnici comunali, delle condizioni di stabilità dei fronti scavo in relazione agli interventi previsti da progetto, del regime della falda, della qualità chimico-fisico-batteriologica dell'acqua di falda.

Prescrizioni generali relative alla fragilità

In tutte le aree del territorio, comunque classificate, gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con le acque sotterranee e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a verifica di compatibilità geologica, che costituirà parte integrante

della documentazione progettuale e le cui risultanze e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate mediante apposita certificazione del Progettista. La relazione dovrà essere corredata da cartografia geologico tecnica a scala idonea a rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate, con particolare riferimento alle caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni, ai processi geomorfologici in atto e alle esistenti condizioni di rischio geologico e idraulico da valutare per un intorno di ampiezza adeguata.

Indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi:

- a. il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- b. la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
- c. la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo, di ricondurre l'acqua piovana alla rete scolante e/o alle falde sotterranee;
- d. la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.

TITOLO VII VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART.53. Vincoli e norme di tutela

Il PI individua negli elaborati grafici gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del PI di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto, riportate nelle tavole denominate "Vincoli e tutele" a titolo ricognitivo, sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

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.

ART.54. Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Il PI indica negli elaborati grafici le fasce di rispetto stradali e spazi riservati alla viabilità.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante.

Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna. Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal PI o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona.

Sono inoltre ammesse le sopraelevazioni, purché le stesse non sopravanzino verso il fronte di rispetto, nemmeno con elementi aggettanti.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'ART.9 "Credito edilizio" delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale 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 procedente dell'area oggetto di vincolo.

Per gli ampliamenti in aderenza si terranno gli allineamenti con i fabbricati esistenti senza sopravanzare verso il ciglio stradale.

ART.55. Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità

Il PI indica le zone di tutela dei canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD. n. 368/04 e dal RD. n. 523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi ammesse nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatta salva l'acquisizione del parere dal Consorzio di Bonifica competente o da AIPO lungo la fascia del Po e dall'Autorità di Bacino del fiume Adige e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lg. n.152/06.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n. 368/1904, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di cui al comma precedente e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
 - copertura di scale esterne;
 - gli interventi previsti dal titolo V° della LR 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto
 -
- previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico

posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, ad esclusione delle aree urbanizzate e a quelle ad esse contigue per le quali la fascia di profondità è ridotta a m 10.

I corsi d'acqua individuati dal PI derivano dal quadro conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente senza che ciò costituisca variante al PI.

Sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, eventuali deroghe ai sensi dei R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 o interventi che ricadano all'interno di tale fasce (recinzioni, sistemazioni esterne, siepi, piantumazioni e simili) sono assentibili previa "autorizzazione idraulica" o, qualora vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi e simili) previa "concessione idraulica" rilasciata dagli Enti competenti.

ART.56. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il PI recepisce le indicazioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico. Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nei PAI.

ART.57. Depuratori e ecocentro⁸

Il PI individua gli impianti di depurazione autorizzati, ne definisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR 3/2000; dall'art. 62 del D.lgs. 152/06 e dal punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

Il PI individua l'ecocentro ambito disciplinato dalla DGC n.769 del 11/03/2005 e dal Regolamento comunale della gestione del ciclo dei rifiuti in base all'art. 198 D. Lgs. 152/2006 e approvato con Deliberazione Consiliare n. 56 del 29.11.201⁹.

⁸ Osservazione 8 lett. b

⁹ Osservazione 8 lett. b

ART.58. Elettrodotti

Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati degli elettrodotti con indicazione delle relative Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008. La larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggiore cautela e quindi un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, a modifiche normative che potranno intervenire ed in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita alcuna nuova destinazione ad aree a gioco, ambienti abitativi o scolastici e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore.

ART.59. Cimiteri

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265, come modificato dalla legge 166/2002 sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta.

In applicazione dell'art. 28 della Legge 166/2002, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.

Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

La fascia di rispetto cimiteriale relativa a i cimiteri esistenti nel territorio del Comune di Rosolina può essere oggetto di riduzione attraverso provvedimento del consiglio comunale, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, ricorrendo le seguenti condizioni:

"b) l'impianto cimiteriale è separato dal centro urbano da strade pubbliche di livello comunale e da corsi d'acqua. (comma 4 dell'art. 338 del T.U.L.S. n. 1265/1934)".

In caso di ampliamento dell'impianto cimiteriale la fascia di rispetto dovrà comunque essere non inferiore a m 50.

ART.60. Impianti di comunicazione elettronica

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di

nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

ART.61. Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n° 71 del 22/1/2008 "OPCM 28.4.2006 n°3519 Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone. Direttive per l'applicazione".

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

ART.62. Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua

Il PI individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lg. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.Lg. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D.Lg. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'ART.9 delle presenti norme.

ART.63. Zona di rispetto paesistico-ambientale

Per le particolari caratteristiche di queste aree, che mantengono la destinazione agricola, devono essere tutelate e valorizzate le specificità ambientali e testimoniali in esse presenti.

In tali ambiti, individuati nelle tavole del PI, devono essere salvaguardati sia gli edifici evidenziati con apposita simbologia sia il complesso degli elementi che costituiscono documenti significativi del paesaggio.

Per gli edifici esistenti, non identificati con apposita simbologia, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti alle lettere a), b), c) e d) DPR 380/2001; è ammesso altresì l'adeguamento igienico-sanitario e l'ampliamento ai sensi dell'articolo 44 della LR 11/2004. Gli ampliamenti devono comporsi volumetricamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti armonicamente definito.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, qualunque sia stata la sua precedente destinazione o utilizzazione, sono ammesse le funzioni residenziale, agrituristica o turistico-ricettiva. L'utilizzazione del patrimonio immobiliare a fini turistici, deve avvenire previa predisposizione di un progetto esecutivo che preveda in dettaglio il recupero tipologico del fabbricato ed una adeguata sistemazione dell'area di pertinenza. Devono comunque essere realizzate le aree per servizi previste dall'articolo 31 della LR 11/2004. In caso di costruzioni prive di valore storico- testimoniale tutta la volumetria o parte di essa può essere demolita e ricostruita, accorpandola ad altri

fabbricati od in modo isolato. Può inoltre essere consentito un ampliamento massimo pari al 50% dell'esistente volumetria da realizzarsi, nei casi di tipologie esistenti particolari, anche con corpi di fabbrica staccati ed autonomi. Tutti gli edifici, quelli esistenti e le parti ampliate, destinati ad uso turistico devono essere assoggettati, prima del rilascio del titolo abilitativo, ad un vincolo decennale di destinazione d'uso registrato e trascritto.

Analogamente, le aziende agricole, le attività di acquicoltura e di allevamento in genere che necessitano di interventi di riordino complessivo, con previsione di nuovi volumi o lo spostamento di quelli esistenti, devono predisporre una adeguata progettazione, accompagnata da una relazione tecnico-economica, che comprovi le reali esigenze di natura produttiva dell'azienda.

In queste zone è esclusa la nuova edificazione salvo che per la costruzione e l'adeguamento di servizi pubblici o di interesse pubblico. Sono tuttavia ammesse le nuove costruzioni ai sensi degli articoli 43 e 44 della LR 11/2004. In ogni caso le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

All'interno delle aree di cui al presente articolo devono essere mantenute le piantate arboree esistenti; è ammessa la formazione di nuovi filari, macchie o boschi planiziali. E' ammesso esclusivamente l'utilizzo delle specie arboree comprese negli allegati Sussidi Operativi.

Per l'apertura di eventuali nuove strade, necessarie per il collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole, devono essere utilizzati esclusivamente i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Deve essere garantita la salvaguardia dei fossi di scolo, evitando chiusure e tombature. Deve essere evitata la modifica della parallelizzazione dei terreni agrari e qualsiasi intervento tendente a modificare le quote esistenti. In queste zone è fatto divieto di abbattere gli alberi isolati o i filari esistenti; gli eventuali esemplari malati, morti o gravemente danneggiati devono essere reintegrati. È ammessa la tradizionale manutenzione/potatura di salici, aceri campestri, ecc. .

E' ammessa la realizzazione di impianti per l'esercizio dell'acquicoltura d'acqua dolce, da realizzarsi nelle cave dimesse o mediante la creazione di idonee aree opportunamente delimitate da argini e senza abbassamento del piano campagna; l'abbassamento può essere consentito purché, a giudizio delle autorità competenti, (fra cui il Consorzio di Bonifica e l'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura) non sia compromesso l'esistente regime idraulico ed il terreno di risulta non venga asportato dall'azienda.

Gli impianti e l'esercizio di acquicoltura con acqua di mare devono essere realizzati esclusivamente in zone adiacenti gli ambiti marini o lagunari, nei quali soltanto deve avvenire l'espulsione dell'acqua salata; per le modalità tecniche di costruzione valgono le indicazioni del comma precedente.

Gli impianti di acquicoltura comprendono il complesso di strutture edilizie (magazzini, locali di ricovero attrezzature, abitazione del conduttore o custode della volumetria massima di 600 mc, vasche di allevamento coperte e scoperte, ecc.) e impianti (reti tecnologiche, impianti di pompaggio e trattamento delle acque ospitati anche in strutture coperte, ecc.). Per la realizzazione di questi impianti viene concesso il limite massimo del rapporto di copertura pari al 50% della superficie del fondo di proprietà e/o di pertinenza dell'impianto stesso. Per gli edifici da costruire, per quanto riguarda forma, estetica ed uso di materiali, devono essere scrupolosamente rispettate le tradizioni dell'edilizia tipica rurale.

Gli interventi di miglioria fondiaria, destinati a modificare le peculiari caratteristiche

dei luoghi ed il regime idraulico della zona, sono subordinati all'approvazione, da parte delle autorità competenti, di specifici progetti di intervento che ne verifichino un corretto inserimento ambientale.

In queste zone non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di approvazione del Piano di Area del Delta del Po.

Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive, esercizi pubblici, servizi ed indicazioni riguardanti la visitazione turistica.

È consentita la costruzione di stazioni di rifornimento di carburante così come definite dall'articolo 3, lettera c), n. 2 della L.R. 28 giugno 1988, n. 33.

Queste aree costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di territoriali.

ART.64. Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

ART.65. Pozzi di prelievo idropotabile

Il Piano individua i pozzi di prelievo idropotabile con lo scopo di salvaguardare la risorsa idropotabile e la qualità delle acque prelevate.

All'interno della fascia di rispetto si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dalla Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000 e relative norme di recepimento, del D.Lgs. 152/2006, art. 94 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi e risorse idropotabili, l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotto in conformità al quadro normativo.

ART.66. Aree a vincolo ambientale

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone in cui ricadono.

ART.67. Vincoli monumentali

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni det-

tate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'ART.9 delle presenti norme.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nelle pertinenze vincolate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto, a condizione che gli stessi non compromettano l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno ottenere il preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio e potranno essere di utilizzo pubblico o privato.

Nel caso di utilizzo pubblico, la realizzazione degli stessi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere, oltre all'assunzione da parte del richiedente degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

ART.68. Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi

L'art. 44 della L.R. n. 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento", e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti come "allevamenti zootecnico-intensivi".

Gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto riportate nelle tavole del PI hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004 aggiornato con DGR 856/2012 (allegato A) e successive modifiche e integrazioni.

In particolare, in coerenza con le norme citate, l'ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi (incremento di capi) degli esistenti devono rispettare le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone non agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Le distanze minime reciproche trovano applicazione anche per gli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo-produttive" nel caso in cui:

- superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi;
- diventino intensivi dopo l'ampliamento (incremento di capi).

Le distanze dalle zone diverse da quelle agricole si applica alle zone di tipo "F" solo se destinate all'utilizzo di persone (scuole, edifici pubblici, impianti sportivi e simili) non si applicano invece alle zone artigianali o industriali.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte.

Per la costruzione di nuove residenze civili entro la fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi, ai fini dell'applicazione della normativa sulle distanze reciproche il richiedente deve certificare a proprio carico la classe dimensionale ed il punteggio dell'allevamento intensivo.

In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale come definito nell'allegato A alla DGR 856/2012.

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI

ART.69. Concessioni edilizie e titoli abitativi rilasciati

Sono confermati titoli abitativi rilasciate in conformità al PI vigente fino alla data di adozione della presente Variante.

I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, nelle zone agricole, rimangono confermati secondo quanto previsto dall'art.8 della L.R. 24/85, salvo che il PI non preveda una diversa zonizzazione per dette aree.

ART.70. Poteri di deroga

Al Dirigente, previa deliberazione favorevole del C.C., è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del R.E. e alle previsioni di P.I. per strutture di impianti pubblici di modesta entità. Tali strutture possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile. Il Dirigente può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. Al Dirigente è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del R.E. e alle previsioni di P.I., per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

ART.71. Strumenti attuativi vigenti

Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato un P.U.A., secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente.

- 1- Sono confermate le previsioni dei P.U.A. ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso. Alla decadenza dei suddetti piani attuativi rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.
- 2- Sono altresì ammesse varianti ai P.U.A. vigenti, previo adeguamento delle dotazioni di aree per servizi agli standard minimi stabiliti dal P.I. per le zone soggette a P.U.A.
- 3- Decorso il termine stabilito per l'attuazione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata. Rimangono fermi a tempo indeterminato gli obblighi di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal P.U.A. stesso, nonché tutti gli obblighi derivanti da eventuali convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione.

ART.72. Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente PI sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni e che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

ART.73. Norme transitorie

Le zone di espansione ZTO C, ZTO CT, ZTO D2 e ZTO D3 che alla data di approvazione della presente Variante non sono state approvate, possono utilizzare una quota di superficie pari al 50% pur mantenendo lo stesso volume riferito all'intero ambito della zona di espansione.

Dopo 5 anni dalla approvazione del PI (4.6.2019) si procederà alla verifica delle aree

non attivate decadute e quindi ad un nuovo dimensionamento del PI a seguito di un bando pubblico per la selezione delle aree da attivare con il Piano, come previsto dal combinato della LR 11/04 e LR 14/17.