

COMUNE DI PORTO VIRO
PROVINCIA DI ROVIGO



P.I.

Elaborato

N.T.O.

Scala

NORME TECNICHE OPERATIVE

PIANO DEGLI INTERVENTI
Variante 10 - L.R. 11/2004 - Approvata con DCC n. 40 del 21.09.2022



Amministrazione Comunale

dott.ssa Valeria Mantovan
(Sindaco)

Ufficio Tecnico

geom. Mauro Siviero
(Responsabile Settore Urbanistica)

Progettista incaricato

arch. Tonino Portesan

Data: settembre 2022

Sommarario

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI 4**CAPO I FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PI 4**

Art. 1. Elaborati del PI	4
Art. 2. Modalità di attuazione del PI	4
Art. 3. Edificabilità	5
Art. 4. Vincoli sulla superficie fondiaria	6
Art. 5. Utilizzazione degli indici fondiari	6
Art. 6. Interventi edilizi su aree di proprietà diverse	6
Art. 7. Dotazione di spazi pubblici negli (IED)	6
Art. 8. Dotazione di spazi pubblici nei (PUA)	7
Art. 9. Modalità per la formazione delle dotazioni di spazi pubblici	8

**CAPO II AMBITI TERRITORIALI PARTICOLARI, SCHEDE URBANISTICHE, SUSSIDI OPERATIVI
9**

Art. 10. Quadri di Ripristino Ambientale.....	9
Art. 11. Connettivo Lineare Territoriale.....	10
Art. 12. Connettivo Paesaggistico Culturale	10
Art. 13. Schede Urbanistiche	10
Art. 14. Sussidi Operativi.....	11

**TITOLO II PARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI E RELATIVE ZONIZZAZIONI
11****CAPO I COORDINAMENTO URBANISTICO..... 11**

Art. 15. Ambiti Territoriali Omogenei – ATO	11
Art. 16. Zonizzazione funzionale	11

CAPO II SISTEMA DELLE AREE URBANE 13

Art. 17. Centro storico.....	13
Art. 18. Centro storico con piano attuativo approvato	17
Art. 19. ZONE B – Residenziali di completamento	18
2. ZONA B0 – Intensiva superiore	18
Art. 20. ZONA B1 – Intensiva esistente	19
Art. 21. ZONA B2 – Semintensiva esistente	20
Art. 22. ZONA B3 – Semiintensiva esistente.....	21
Art. 23. ZONA B4 – Estensiva esistente.....	22
Art. 24. ZONE C2 – Residenziali di espansione.....	23
Art. 25. ZONA C2.1 – Intensiva di progetto.....	24
Art. 26. ZONA C2.2 – Semintensiva di progetto.....	24
Art. 27. ZONA C2.3 – Semiintensiva di progetto	25
Art. 28. ZONA C2.4 – Estensiva di progetto ad edificabilità regolamentata.....	25
Art. 29. ZONA C2.5 – Aree in corso di attuazione	26
Art. 30. ZONA C2.6 – Area riservata per l’edilizia residenziale pubblica	26

CAPO III SISTEMA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE..... 26

Art. 31. ZONE D – Per insediamenti produttivi e commerciali – Norme generali	26
Art. 32. ZONA D1 – Produttiva e commerciale di completamento.....	27
Art. 33. ZONA D1A – Produttiva e commerciale di progetto	28
Art. 34. ZONA D2 – Produttiva con PUA approvato.....	30
Art. 35. ZONA D3 – Area portuale.....	30

Art. 36. ZONA D3A – Aree produttive portuali	32
Art. 37. ZONA D3B – Aree per servizi e attrezzature in ambito portuale	34
Art. 38. ZONA D3C – Aree per attività terziarie e di servizio in ambito portuale	35
Art. 39. ZONA D4 – Agroindustriale	36
Art. 40. ZONA D5 – Area per attività di produzione di energia elettrica	37
Art. 41. ZONA D6 – Porti pescherecci	37
Art. 42. Parco commerciale LR 15/2004	38
Art. 43. Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione.....	38
Art. 44. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	41
CAPO IV SISTEMA DEL TURISMO.....	42
Art. 45. ZONA D7 – Turistica – Approdi fluviali per natanti da diporto	42
Art. 46. ZONA D8 – Turistica di seconda linea – Porti turistici.....	43
Art. 47. ZONA D8A – Turistica di seconda linea - Porti turistici con PdL approvato 44	
Art. 48. ZONA D9 – Turistica di terza linea.....	44
Art. 49. ZONA D10 – Turistico – sportiva e ricreativa	45
Art. 50. ZONA D11 – Turistica – sportiva e ricreativa per sport equestri	46
CAPO V SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI.....	46
Art. 51. Zona E - Agricola.....	46
Art. 52. Aree agricole di tutela.....	52
Art. 53. Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche	52
CAPO VI SISTEMA DELLE AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE 56	
Art. 54. ZTO F - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	56
Art. 55. ZTO F1 – Aree per l’istruzione.....	57
Art. 56. ZTO F2 – Aree per attrezzature di interesse comune	57
Art. 57. ZTO F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico.....	59
Art. 58. ZTO F4 – Aree per parcheggi.....	60
Art. 59. Area di sosta attrezzata.....	60
Art. 60. Fasce di rispetto	60
Art. 61. Costruzioni di natura particolare	63
CAPO VII POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI.....	63
Art. 62. Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio.....	63
TITOLO III SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE 64	
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	64
Art. 63. Disposizioni generali di tutela ambientale.....	64
Art. 64. Tutela dei valori naturalistici.....	65
Art. 65. Dune fossili e relitti boscati.....	66
Art. 66. Ambiti di restauro ambientale	67
Art. 67. Zone umide e canneti.....	68
Art. 68. Aree di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale	68
Art. 69. Aree di intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale	70
Art. 70. Rami deltizi.....	70
Art. 71. Alveo senile del Po	71

Art. 72. Golene	72
Art. 73. Relitti palustri.....	72
Art. 74. Paleoalvei	73
Art. 75. Lagune, sacche, velme e barene	73
Art. 76. Scanni e bonelli	74
Art. 77. Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale	75
Art. 78. Alberate, piantate e grandi alberi	76
Art. 79. Piantumazioni	77
Art. 80. Corsi d'acqua e formazioni riparie	77
Art. 81. Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo	77
Art. 82. Coni visuali	78
Art. 83. Beni storico culturali	78
TITOLO IV INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO 79	
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI..... 79	
Art. 84. Infrastrutture	79
Art. 85. Strade - Interventi sul sistema viabilità.....	80
Art. 86. Punti e/o ambiti di ormeggio per imbarcazioni da diporto o per pesca professionale.....	81
Art. 87. Viabilità veicolare di penetrazione.....	81
Art. 88. Viabilità meccanica controllata	81
Art. 89. Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri	82
Art. 90. Percorsi di visitazione (a percorribilità regolamentata).....	82
TITOLO V DISPOSIZIONI PARTICOLARI 83	
CAPO I DISPOSIZIONI RELATIVE A MANUFATTI VARI..... 83	
Art. 91. Edifici esistenti	83
Art. 92. Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui per il miglioramento della qualità urbana e paesistico-ambientale	83
Art. 93. Produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici.....	84
Art. 94. Credito edilizio e compensazione urbanistica	84
Art. 95. Perequazione urbanistica.....	87
Art. 96. Attuazione degli accordi con soggetti privati (art. 6 LR 11/2004)	89
TITOLO VI DISPOSIZIONI IDRAULICHE 90	
CAPO I DISPOSIZIONI IDRAULICHE GENERALI..... 90	
Art. 97. Norme idrauliche di carattere generale.....	90
Art. 98. Criteri cui attenersi nella progettazione e nell'attuazione di provvedimenti di mitigazione e di invarianza idraulica.....	90
Art. 99. Norme idrauliche di carattere particolare: Accordo n. 1	91
TITOLO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 92	
CAPO I DISPOSIZIONI FINALI	92
Art. 100. Deroghe.....	92
Art. 101. Modifiche conseguenti a varianti legislative	92
Art. 102. Abrogazione del vigente strumento urbanistico	92
Art. 103. Norme transitorie e di salvaguardia	92

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PI

Art. 1. Elaborati del PI

1. Sono elementi costitutivi del Piano degli Interventi (d'ora in poi PI) gli elaborati e le tavole seguenti:
 - a. Relazione programmatica;
 - b. Elaborati grafici a diverse scale;
 - c. Norme Tecniche Operative (d'ora in poi NTO);
 - d. Registro dei Crediti Edilizi;
 - e. Dimensionamento
 - f. Banca dati alfanumerica e vettoriale;
2. In caso di discordia tra indicazioni nelle diverse planimetrie, prevalgono quelle contenute nella planimetria con scala a denominatore minore; in caso di discordia tra norme e tavole, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme.
3. Oltre ai contenuti di carattere prescrittivo la presente normativa riporta proposizioni con valore di indirizzo o direttiva; esse orientano l'operato dell'Amministrazione comunale e dei privati e comportano valutazioni conformi allo spirito della norma in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi.
4. Quando la presente normativa richiama il concetto di "edificio esistente" si tratta, salvo diversa specificazione, di edifici esistenti e legittimi alla data di adozione del presente PI.

Art. 2. Modalità di attuazione del PI

1. Il PI si attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (d'ora in poi PUA) e Interventi Edilizi Diretti (d'ora in poi IED), nonché tramite la stipula di accordi secondo le modalità previste dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 (d'ora in poi LR 11/2004).
2. I PUA sono:
 - a. Piano particolareggiato e piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
 - b. Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
 - c. Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150; Legge 18 aprile 1962, n. 167; Legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata", e successive modificazioni;
 - d. Piano di recupero di cui all'articolo 28 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" e successive modificazioni;

- e. Piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
 - f. Programma integrato di cui all'articolo 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.
3. In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il PUA, il PI si attua per intervento edilizio diretto (IED).
 4. Al PI adottato e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Articolo 29 della LR 11/2004.
 5. La delimitazione dell'ambito territoriale dei PUA è riportata nelle tavole del PI.
 6. Rispetto al Piano degli Interventi, gli strumenti urbanistici attuativi (PUA), possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Art. 3. Edificabilità

1. Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi.
2. Per l'individuazione di aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, è ammessa l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004.
3. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni del PI non conferisce il titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria.
4. Ove il terreno non sia servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria (quali fognature e adeguate strade di accesso) nella misura e con le caratteristiche previste dal PI e dalle vigenti norme, l'opera progettata può essere autorizzata solo quando gli edificatori si impegnino a realizzare le opere di urbanizzazione stesse in conformità alle prescrizioni del PI.
5. All'interno delle zone di nuova edificazione comprese nei PUA la superficie utile, calcolata in base agli indici territoriali, va suddivisa pro-quota tra le diverse proprietà in proporzione alla superficie catastale posseduta, salvo accordi diversi tra i privati.
6. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
7. Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 3 del Decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia” e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 4. Vincoli sulla superficie fondiaria

1. Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso pertinente, misurata sulla base dell'indice di zona.
2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del primo PI, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato – alla medesima data di adozione – contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente come definito dagli indici.

Art. 5. Utilizzazione degli indici fondiari

1. L'utilizzazione totale degli indici fondiari – pertinenti ad una determinata superficie – esclude ogni successiva richiesta di altri permessi a costruire sulla superficie medesima, salvo il caso di demolizione e successiva ricostruzione e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. L'istanza del titolo abilitativo edilizio dovrà contenere un'esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista attestante che, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti non venga sottratta superficie asservita; il Responsabile del procedimento, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere certificati storici o altri documenti comprovanti la suddetta attestazione.

Art. 6. Interventi edilizi su aree di proprietà diverse

1. Le aree interessate da interventi edilizi la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.
2. Nel caso che il titolo abilitativo sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al formale consenso all'utilizzazione da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

Art. 7. Dotazione di spazi pubblici negli (IED)

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a (IED) sono, quando richiesto da specifiche normative di zona con o senza obbligo di convenzionamento, coincidenti con quelle del successivo Art. 8.
2. Nelle zone a IED lo standard primario e secondario viene monetizzato mediante pagamento del contributo di costruzione.
3. Ove previsto dal PI, nelle ZTO B, C, e D, l'insediamento di medie strutture commerciali è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi, nella misura indicata dagli articoli 16 e 17 della LR 15/2004. Dette superfici non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in

aree adiacenti alla struttura di vendita; in alternativa potranno essere ricavate in un raggio di 100 m dai confini di proprietà previo parere preventivo del Comando di Polizia Locale.

Art. 8. Dotazione di spazi pubblici nei (PUA)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art.19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nei sussidi operativi.
2. I P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al P.I.
3. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche come da strumenti urbanistici approvati. La composizione urbanistica dei P.U.A. rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le presistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
4. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni Dieci a partire dalla data della convenzione. Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito:
 - a) applicare la normativa della zona urbanistica corrispondente;
 - b) adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.
5. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
 - a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
 - b) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
 - c) superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.
6. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (aree per servizi) all'interno dei PUA sono quelle indicate alla lettera h) dell'allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3178 del 08 ottobre 2004.
7. La dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria è fissata nella misura di:
 - relativamente alla residenza 10 mq per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico 150 mc di volume edificabile;

- relativamente all'industria e artigianato, 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone (10% della superficie territoriale del PUA);
 - relativamente al commercio e direzionale, 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
 - relativamente al turismo, 15 mq ogni 100 mc
8. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività e sono pari a:
- per la residenza a 20 mq per abitante teorico e indicati nelle tavole del PI;
 - per le aree produttive a 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone (10% della superficie territoriale del PUA).
9. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
10. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
11. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi da destinare parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
- 70% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
 - 75% delle aree a servizi primari e secondari per le restanti destinazioni;
12. 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 a servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.
13. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
14. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.
15. All'interno dei P.U.A. è consentita la trasposizione delle zone e dei volumi, purché nel rispetto della potenzialità edificatoria massima prevista data dalle presenti norme.

Art. 9. Modalità per la formazione delle dotazioni di spazi pubblici

1. Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o vincolo di destinazione su di esse e sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.
2. Nelle ZTO di tipo D il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico e a parcheggio.
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica od assimilabili, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona.

4. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
5. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti 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.
6. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA.
7. Le aree secondarie sono indicate in grafia di PI; la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvo i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio il PUA.
8. Le aree secondarie prescritte dal presente articolo nei PUA, ma non indicate in grafia di PI, possono essere monetizzate nei limiti e con le modalità previsti dalla legge regionale, sulla base di apposita delibera Consigliare.
9. Sono indicati in grafia di PI alcuni ambiti, all'interno delle ZTO, nei quali è prevista a titolo indicativo la localizzazione degli standard.
10. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate e attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere alberate con piante di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto specifico da concordare con il Comune.
11. Gli impianti tecnologici devono essere progettati e realizzati conformemente alle norme vigenti secondo la buona regola dell'arte, in armonia con gli Enti gestori dei servizi.
12. Nel caso di PUA che non prevedono la realizzazione di aree per standard secondari, gli oneri vengono monetizzati sulla base di apposita deliberazione adottata dal Comune. Il Comune si riserva di individuare gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI. Tale facoltà è ammessa anche nelle ZTO A, anche relativamente agli standard primari.

CAPO II AMBITI TERRITORIALI PARTICOLARI, SCHEDE URBANISTICHE, SUSSIDI OPERATIVI

DISPOSIZIONI GENERALI

In questo Capo II, agli Artt. 10, 11, 12, 13 e 14 sono riportati, con indicazioni sintetiche, alcuni ambiti e strumenti particolari: Quadri di Ripristino ambientale, Connettivo Lineare Territoriale, Connettivo Paesaggistico Culturale, Schede Urbanistiche e Sussidi Operativi. Questi ambiti e strumenti particolari sono stati introdotti e regolamentati prima dal Piano di Area del Delta del Po e recepiti dal Comune in sede di adeguamento della strumentazione urbanistica comunale (PRG) alla pianificazione sovraordinata. Questi ambiti e strumenti sono stati recepiti integralmente dal PAT e le relative disposizioni rimangono valide anche per la presente variante al PI.

Art. 10. Quadri di Ripristino Ambientale

1. Per le aree individuate negli elaborati grafici di progetto come "Quadri di Ripristino Ambientale" valgono le disposizioni riportate nelle specifiche schede normative allegate al PAT.

2. Lo schema grafico riportato alla fine di ogni quadro precisa e definisce, in maniera indicativa, i contenuti della scheda stessa.

Art. 11. Connettivo Lineare Territoriale

1. Le aree interessate dal Connettivo Lineare Territoriale, come meglio individuate negli elaborati grafici in scala 1:2000, sono destinate alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e a quant'altro necessario per la buona funzionalità di questa infrastruttura.
2. Dette aree non possono essere occupate da edifici, recinzioni o da qualsiasi elemento fisico che impedisca la realizzazione di quanto programmato.
3. Le aree di cui all'oggetto conservano comunque le potenzialità urbanistiche di zona assegnate dal PI, le quali possono essere trasferite nelle aree di proprietà immediatamente confinanti.
4. La realizzazione del Connettivo Lineare Territoriale spetta, di norma, alla pubblica Amministrazione e deve avvenire mediante la predisposizione di un Piano Particolareggiato, comprendente anche ambiti parziali, che preveda, tra l'altro, le modalità di acquisizione delle aree e di esecuzione delle opere, gli eventuali indennizzi o incentivi da offrire ai proprietari nei casi particolari di demolizioni parziali o totali di recinzioni, fabbricati, ecc..
5. Nel caso in cui le aree interessate dai lavori di realizzazione del Connettivo, per cause particolari o di forza maggiore, debbano conservare la proprietà privata, si provvederà in sede di Piano Particolareggiato ad elaborare una apposita normativa di tutela.
6. L'esecuzione di alcuni tratti di questa infrastruttura può essere eseguita anche da soggetti privati, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, purché siano rispettate le disposizioni del Piano Particolareggiato o, in sua assenza, i lavori vengano eseguiti in conformità all'allegato "Relazione Connettivo Lineare Territoriale – Studio di inquadramento generale" e venga stipulata apposita convenzione con il Comune, che può prevederne la realizzazione in tutto o in parte.

Art. 12. Connettivo Paesaggistico Culturale

1. Il Connettivo Paesaggistico Culturale, come evidenziato negli elaborati grafici allegati, è formato dalla viabilità esistente e da quattro aree attrezzate localizzate all'interno dei rispettivi Paesaggi Zonali.
2. Gli interventi sulla viabilità spettano alla pubblica Amministrazione con specifico piano di settore e consistono nell'attrezzare la viabilità esistente con piste ciclabili, pedonali ed equestri, dove possibile in sede propria, prevedendo anche, in alcuni tratti, eventuali percorsi alternativi.
3. Le aree attrezzate devono essere realizzate da soggetti privati con appositi progetti generali che prevedano anche l'esecuzione di stralci esecutivi funzionali e nel pieno rispetto delle indicazioni puntuali riportate nelle relative Schede Norma allegate.

Art. 13. Schede Urbanistiche

1. Per le aree individuate negli elaborati grafici di progetto come "Schede Urbanistiche" valgono le disposizioni riportate nelle specifiche schede allegate.

Art. 14. Sussidi Operativi

1. A questo strumento non viene attribuito un carattere rigidamente prescrittivo, quanto piuttosto di uno strumento di aiuto sia per una corretta riprogettazione dell'esistente, sia per i nuovi progetti.
2. L'elaborato denominato "Sussidi Operativi" fa parte integrante della strumentazione urbanistica comunale vigente ed è stato recepito dal PAT e fornisce, sia per la pubblica Amministrazione sia per gli operatori privati, indirizzi di carattere generale riguardanti gli obiettivi da perseguire nei diversi settori di intervento.
3. Il presente strumento svolge la funzione di "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", previsto dall'art. 17, ultimo comma, lettera d) della LR 11/2004.

TITOLO II PARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI E RELATIVE ZONIZZAZIONI**CAPO I COORDINAMENTO URBANISTICO****Art. 15. Ambiti Territoriali Omogenei – ATO**

1. Ai sensi degli Artt. 13 e 31 della LR 11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), precisando la perimetrazione riportata nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità del PAT sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali rilevanti.
2. Rispetto alla delimitazione prevista dal PAT il PI può discostarsi dal perimetro degli ATO (limitatamente ad un 10% della superficie dell'ATO) conseguentemente alla maggiore definizione delle urbanizzazioni, delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste.
3. Il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa, la superficie agricola trasformabile e la dotazione di standard.
4. Il PI può inoltre prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altri ATO fino a comportarne una variazione della capacità insediativa non superiore al 10% e comunque nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del PI.

Art. 16. Zonizzazione funzionale

1. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità di intervento e dei parametri urbanistici e edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per specifiche zone, raggruppate per sistemi, di seguito elencate:

SISTEMA DELLE AREE URBANE

Centro storico

Centro storico con Piano Attuativo approvato

Zona B0 - Intensiva superiore

Zona B1 - Intensiva esistente

Zona B2 - Semintensiva esistente

Zona B3 - Semiintensiva esistente

Zona B4 - Estensiva esistente

Zona C2.1 - Intensiva di progetto

Zona C2.2 - Semintensiva di progetto
Zona C2.3 - Semiestensiva di progetto
Zona C2.4 - Estensiva di progetto ad edificabilità regolamentata
Zona C2.5 - Aree in corso di attuazione
Zona C2.6 - Area riservata per l'edilizia residenziale pubblica

SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Zona D1 - Produttiva e commerciale di completamento
Zona D1A - Produttiva e commerciale di progetto
Zona D2 - Produttiva con P. di L. approvato
Zona D3 - Area portuale
Zona D3A - Aree produttive portuali
Zona D3B - Aree per servizi e attrezzature in ambito portuale
Zona D3C - Aree per attività terziarie e di servizio in ambito portuale
Zona D4 - Agroindustriale
Zona D5 - Area per attività di produzione di energia elettrica
Zona D6 - Porti pescherecci
Parco commerciale L.R. 15/2004

SISTEMA DEL TURISMO

Zona D7 - Turistica - approdi fluviali per natanti da diporto
Zona D8 - Turistica di seconda linea – Porti turistici
Zona D8A - Turistica di seconda linea - Porti turistici con P.di L. approvato
Zona D9 - Turistica di terza linea
Zona D10 - Turistico – sportiva e ricreativa
Zona D11 - Turistico-sportiva e ricreativa per sport equestri

SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI

Zona E - Agricola
Aree agricole di tutela
Valli da pesca/Oasi naturali/Peschiere storiche

SISTEMA DELLE AREE PER I SERVIZI URBANI

Zona F1 - Istruzione
Zona F2 - Attrezzature di interesse comune
Zona F3 - Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico
Zona F4 - Aree per parcheggi
Area di sosta attrezzata
Fasce di rispetto

SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E DEI BENI STORICO-CULTURALI

Dune fossili e relitti boscati
Ambiti di restauro ambientale
Zone umide e canneti
Aree di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale
Aree di intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale
Rami deltizi
Alveo senile del Po
Golene
Relitti palustri

Paleovalvei
 Lagune, sacche, velme e barene
 Scanni e bonelli
 Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale
 Alberate, piantate e grandi alberi
 Piantumazioni
 Corsi d'acqua e formazioni riparie
 Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo
 Coni visuali
 Beni storico-culturali

INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO

Infrastrutture
 Strade – Interventi sul sistema viabilità
 Punti e/o ambiti di ormeggio per imbarcazioni da diporto o per la pesca professionale
 Viabilità veicolare di penetrazione
 Viabilità meccanica controllata
 Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri
 Percorsi di visitazione (a percorribilità regolamentata)

2. Restano validi i seguenti elaborati allegati al PAT, riportanti puntuali indicazioni afferenti a specifici contesti:
 - Quadri di Ripristino Ambientale
 - Schede Urbanistiche
 - Sussidi Operativi
 - Connettivo Lineare Territoriale
 - Connettivo Paesaggistico Culturale

CAPO II SISTEMA DELLE AREE URBANE

Art. 17. Centro storico

1. L'individuazione e la perimetrazione dei centri storici è stata eseguita ai sensi della L.R. 31 maggio 1980, n. 80, riportata nell'Atlante provinciale pubblicato a cura della Regione Veneto, così come indicato anche dal Piano di Area.
2. Per quanto riguarda la perimetrazione e le norme relative all'area di centro storico di Via Roma a Donada, si confermano la variante approvata con DGR n. 5139 del 28.12.1998, le varianti adottate dal C.C. con delibere n. 35 in data 08.08.2002, n. 34 in data 30.06.2003, e la variante 2003 bis adottata dal C.C. con delibera n. 45 in data 15.09.2003.
3. Per quanto riguarda la perimetrazione e le norme relative all'area di centro storico della frazione di Porto Levante, si confermano le disposizioni approvate dal Consiglio Comunale con delibere n. 45 in data 09.08.2001 e n. 31 in data 30.06.2003.
4. Per le aree individuate come centro storico nella parte sud della città, in località Contarina, sono consentiti, in assenza di schedatura degli edifici riportante anche i gradi di protezione, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001.
5. Le zone di centro storico sono destinate esclusivamente agli insediamenti residenziali; in esse sono consentiti inoltre i servizi vari della residenza, gli esercizi commerciali, i negozi, gli uffici, i magazzini di modeste dimensioni, i locali di spettacolo e di ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività artigianali di servizio purché non moleste e volumetricamente non

incombenti. Sono escluse le industrie, le attività artigianali moleste e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

6. Per i requisiti di abitabilità dei nuovi fabbricati, ricadenti all'interno delle aree di centro storico, si prescrive quanto segue:

- La quota del pavimento dei piani terra può essere tenuta ad una quota superiore a 5 cm rispetto alla quota del marciapiede e, se destinata a locali abitativi (residenza, uffici), il relativo pavimento dovrà essere posto su solaio o vespaio ventilato. È ammesso il riporto in quota (+ 5 cm sul livello del marciapiede) anche per quei locali che attualmente hanno il piano abitabile sotto il livello stradale.
- L'altezza dei locali ad uso delle attività economiche, produttive e terziarie, non dovrà essere inferiore a 2,70 m mentre quella dei locali ad uso abitativo non potrà essere inferiore a 2,40 m. In caso di sottotetti, se l'altezza media risulta inferiore a 2,20 m, con un minimo all'imposta di 1,80 m, dovrà essere escluso l'uso abitabile continuo degli ambienti ed esso dovrà essere di servizio o accorpato ai piani sottostanti.

Per l'abitabilità a carattere residenziale dovrà inoltre essere verificato il rapporto tra superficie finestrata e superficie del vano pari ad almeno 1/8.

Nel caso di restauro o di ristrutturazione e di cambiamento di destinazione d'uso, non sarà ammessa la destinazione commerciale in presenza di altezza inferiore a 2,70 m.

Nel caso di preesistenze con spostamenti di solai per adeguamento igienico, gli ambienti con destinazione commerciale dovranno avere un'altezza minima non inferiore a 3,00 m e tale aumento non concorre al calcolo della volumetria.

7. Gli interventi di nuova costruzione nelle zone libere sono subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

8. Per le aree del territorio comunale definite come centro storico e non dotate di piani particolareggiati, tutti gli interventi di trasformazione devono essere effettuati in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia locale, ed in particolare devono attenersi alle seguenti indicazioni.

1) Cornicioni e manti di copertura

I cornicioni possono essere in pietra, in cotto, e/o intonacati (modanati semplicemente); i manti di copertura possono avere una sporgenza massima di 40 cm esclusa la grondaia.

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto deve essere effettuato in coppi.

Le pendenze non devono superare l'inclinazione massima del 40% ed essere, di norma, a due falde per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale, a due falde o a padiglione nelle costruzioni isolate.

2) Canali di gronda e pluviali

Sono ammessi esclusivamente in rame, e di forma semicircolare e circolare.

3) Abbaini

Non possono essere realizzati abbaini e gli esistenti possono essere mantenuti, tranne gli evidenti casi di superfetazioni.

Al fine dell'utilizzazione dei sottotetti sono realizzabili finestrate in pendenza di falda da collocarsi dalla parte interna del fabbricato, ossia non affacciantesi su strada.

4) Comignoli

Non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi devono essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e devono concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

5) Forometrie degli edifici

Le aperture delle finestre devono essere di forma rettangolare con una dimensione massima del lato minore di cm 115, mentre il lato maggiore deve essere almeno 1,5 volte la dimensione del lato minore fino ad un massimo di cm 195. Sono ammesse porte-finestre in corrispondenza dei poggiali esistenti.

Le vetrine a terra devono essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con le forometrie dei piani superiori. Le dimensioni massime in larghezza possono raggiungere la misura di 230 cm. La base di appoggio a terra deve essere di almeno 40 cm in materiale pieno. Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali in larghezza posti per le finestre, essi possono essere raddoppiati per la formazione di portoni (passi carrai).

6) Serramenti esterni

Devono essere in legno naturale o verniciati con colori a smalto, coerenti con la colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio, ecc.. È consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure; è fatto divieto di utilizzare serramenti metallici (ferro, alluminio anodizzato, ecc.) e plastici.

Le finestre devono essere provviste di protezioni a superficie piena (scuri) a due o quattro ante con cerniere non lavorate, trattati lisci e con divieto assoluto di tapparelle.

7) Vetrine, portoni e portoncini

Saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.

Sono assolutamente vietati portoncini metallici e vetrati.

Le vetrine a terra possono essere realizzate o in legno naturale o verniciato (vedasi serramenti) o in metallo verniciato o colorato di serie secondo colori coerenti con la superficie intonacata e gli infissi superiori.

8) Stipiti di porte e finestre

Essi devono essere in pietra locale, pietra tenera di Vicenza o pietra serena.

Tali elementi non devono peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 3 cm.

Le riquadrature di porte e finestre possono essere altresì eseguite secondo la tecnica tradizionale con accentuazione degli intonaci e coloritura in bianco degli stessi.

9) Davanzali

Devono essere realizzati in lastre di pietra locale, pietra tenera di Vicenza o pietra serena, con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di 5 cm.

10) Intonaci, rivestimenti e tinteggiature

Sono prescritti per gli involucri degli edifici intonaci civili, a calce o similari, marmorino e coccio pesto, nonché intonaci preparati purché semplicemente lisciati.

L'uso di rivestimenti in pietre naturali (limitatamente a trachite euganea, pietra tenera di Vicenza, pietra d'Istria) può essere consentito per i piani terra e per le vetrine.

È vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

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 soprascritte.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

11) Poggioli

Nelle aree di cui al presente articolo non sono ammessi, sui fronti stradali, nuovi poggioli sporgenti rispetto alla facciata dell'edificio, e nei casi di interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere esterne o a titoli abilitativi, verranno eliminati quelli esistenti.

È consentita la realizzazione di poggioli sul fronte strada, purché rientranti rispetto al fronte dell'edificio e non continui per tutta la facciata, protetti da parapetto formato da elementi verticali in ferro lavorato e trattato con tecnologie tradizionali.

12) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale devono essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non superiore a 0,40 m, e comignolo a semplice fattura, prolungato almeno fino alla quota del colmo del tetto, con lastra terminale di chiusura piana e di limitato spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale protezione antivento in muratura.

13) Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

Devono essere in pietra tenera di Vicenza, trachite euganea, pietra d'Istria, o in elementi in cotto prefabbricati.

La forma del gradino deve essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

E' fatto assoluto divieto di usare travertini, ceramica, conglomerati di marmo o cemento, palladiane, ecc..

14) Basamenti

Sono ammessi in pietra tenera di Vicenza, pietra d'Istria, trachite euganea, o altre pietre naturali simili e monocrome o boiaccia di cemento colorata, data a più strati e martellinata.

L'andamento deve essere verticale e non può superare il livello del davanzale del piano terra.

15) Opere in ferro

È ammesso l'uso del ferro lavorato per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre dei poggioli e delle inferriate per sopraluci dei portoni e portoncini.

Tali opere devono essere trattate con tecnologie tradizionali.

16) Targhe, scritte e insegne

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

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia e autorizzato con parere della stessa.

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 in materiale plastico e le scritte luminose sugli edifici di particolare valore ambientale, evidenziati negli elaborati grafici allegati.

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

17) Tendaggi esterni di protezione

Sono soggetti ad autorizzazione.

In ordine alla forma di questi accessori ci si deve attenere al criterio della massima sobrietà, ispirandosi ai modelli classici di linea semplice senza bombature.

I supporti di sostegno devono essere previsti in materiale verniciato (escluse le anodizzazioni) di semplice esecuzione.

Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, le dimensioni sono vincolate all'ampiezza dei marciapiedi o passaggi pedonali, e in nessun caso devono recare pregiudizio alla viabilità veicolare o pedonale; pertanto, l'altezza minima viene fissata in 2,20 m dal suolo; la sporgenza massima in 2,00 m.

Non sono ammessi tendaggi nell'ambito dei porticati.

I tessuti di protezione devono essere realizzati con materiali pesanti, preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, marrone, verde scuro, o a righe bianco-marrone, bianco-verde scuro, le tonalità devono essere comunque in sintonia con i colori di facciata dell'edificio.

18) Pavimentazioni

L'intervento pubblico sarà attuato sulla base di specifici progetti esecutivi.

Per gli interventi privati le pavimentazioni e i percorsi delle aree interne devono essere realizzati in pietra, cubetti di porfido o acciottolato, sono altresì ammesse pavimentazioni in manufatti di c.a. tipo "betonella" chiusa o aperta.

19) Deroghe

Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra riportati solo nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Materiali e finiture diverse possono essere di volta in volta consentiti, su conforme parere della Commissione Edilizia, per provate esigenze di carattere produttivo e di funzionalità dei singoli interventi, fermo restando l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche edilizie dell'edificio, per un corretto inserimento dell'immobile nel contesto ambientale.

Interventi diversi da quelli sopraccitati o interessanti più corpi di fabbrica, possono essere previsti a seguito di presentazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 61/85.

Art. 18. Centro storico con piano attuativo approvato

1. Entro tale zona sono valide esclusivamente le norme tecniche e le disposizioni contenute negli elaborati del piano attuativo approvato.

2. Per l'area di centro storico, corrispondente all'area centrale di Via Roma a Donada, restano valide le varianti approvate, come specificato nel precedente art. 17, comma 2, e quelle successive ai sensi dell'art. 50, comma 4 della LR 61/1985.
3. Per l'area di centro storico presente nella frazione di Porto Levante restano valide le varianti approvate, come specificato nel precedente art. 17, comma 3, e quelle successive ai sensi dell'art. 50, comma 4 della LR 61/1985.

Art. 19. ZONE B – Residenziali di completamento

1. In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo (scuole di ballo, attività sportive, cinema teatri, ecc.), parcheggi, ambulatori medici e di attività sanitarie per la diagnosi, cura e riabilitazione della persona, i ristoranti e le attività turistiche e ricettive quali: alberghi, casa albergo, hotel, pensioni, motel, locande, bed and breakfast; attività artigianali compreso l'artigianato di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene o al decoro.

Sono escluse le attività industriali e artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, per dimensioni, materiale di lavorazione e traffico prodotto sulla viabilità pubblica, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Sono ammesse le attrezzature stradali complementari, quali distributori di carburanti e relativi spazi di sosta, officine, ecc., purché rispondenti agli indici stereometrici della zona.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

2. ZONA B0 – Intensiva superiore

In queste zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici possono essere del tipo a schiera, in linea, a blocco.
- Densità fondiaria: non deve essere superiore a 2,5 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima di 2,80 m anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 3 oltre il piano terra adibito a negozio oppure a 4 piani abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i 15,00 m.
- Superficie coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: ove le costruzioni non siano edificate in aderenza, non può essere inferiore a 5,00 m. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m 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: non può essere inferiore a 5,00 m. Nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su di un fronte della lunghezza minima di m 100, il Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia Privata può autorizzare distanze inferiori.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza delle strade.

- Distacco tra fabbricati: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, non può essere inferiore a 10,00 m.

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 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m 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 all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Analogamente per edifici o corpi di fabbrica esistenti o di progetto, ubicati all'interno dello stesso lotto, è ammesso il rispetto del distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 m, limitatamente a pareti non finestrate e 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 6,00 m tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati

Art. 20. ZONA B1 – Intensiva esistente

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici possono essere del tipo a schiera, in linea, a blocco.
- Densità fondiaria: non deve essere superiore a 2 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima di 2,80 m anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre il piano terra adibito a negozio oppure a 3 piani abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i 10,00 m.
- Superficie coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: ove le costruzioni non siano edificate in aderenza, non può essere inferiore a 5,00 m. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m 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: non può essere inferiore a 5,00 m. Nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su di un fronte della lunghezza minima di 100 m, il Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia Privata può autorizzare distanze inferiori.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza delle strade.

Distacco tra fabbricati: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, non può essere inferiore a 10,00 m.

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 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m 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 all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Analogamente per edifici o corpi di fabbrica esistenti o di progetto, ubicati all'interno dello stesso lotto, è ammesso il rispetto del distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 m, limitatamente a pareti non finestrate e 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 6,00 m tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Art. 21. ZONA B2 – Semintensiva esistente

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici possono essere del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco in linea o composto.
- Densità fondiaria: non deve superare i 1,5 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima di 2,80 m anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozio oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i 10,00 m.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: ove le costruzioni non siano edificate in aderenza, non può essere inferiore a 5,00 m. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m 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: non può essere inferiore a 5,00 m. Nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su di un fronte della lunghezza minima di 100 m, il Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia Privata può autorizzare distanze inferiori.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza delle strade.

- Distacco tra fabbricati: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, non può essere inferiore a 10,00 m.

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 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 m. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Analogamente per edifici o corpi di fabbrica esistenti o di progetto, ubicati all'interno dello stesso lotto, è ammesso il rispetto del distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 m, limitatamente a pareti non finestrate e 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 6,00 m tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Art. 22. ZONA B3 – Semiestensiva esistente

In tali zone valgono le seguenti norme:

Tipologia edilizia: gli edifici possono essere del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto.

Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti, che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi all'altezza minima di 2,80 m anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre a piano terra adibito a negozio oppure a 3 abitabili fuori terra.

Altezza dei fabbricati: non può superare i 10,00 m.

Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria.

Distanza dai confini di proprietà: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, la distanza non può essere inferiore a 5,00 m.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m 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: non può essere inferiore a 5,00 m. Nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su di un fronte della lunghezza minima di m 100, il Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia Privata può autorizzare distanze inferiori.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

Distacco tra i fabbricati: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, non può essere inferiore a 10,00 m.

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 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 m. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Analogamente per edifici o corpi di fabbrica esistenti o di progetto, ubicati all'interno dello stesso lotto, è ammesso il rispetto del distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 m, limitatamente a pareti non finestrate e 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 6,00 m tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Art. 23. ZONA B4 – Estensiva esistente

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici possono essere del tipo isolato, binato o a schiera.
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 0,70 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti, che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi all'altezza minima di 2,80 m anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre all'eventuale seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i 8,50 m.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 30% della superficie fondiaria.

- Distanza dai confini di proprietà: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, la distanza non può essere inferiore a 5,00 m.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m 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: non può essere inferiore a 5,00 m. Nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su di un fronte della lunghezza minima di 100 m, il Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia Privata può autorizzare distanze inferiori. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

- Distacco tra i fabbricati: ove le costruzioni non siano edificate dal confine in aderenza, la distanza non può essere inferiore a 10,00 m.

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 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 m. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Analogamente per edifici o corpi di fabbrica esistenti o di progetto, ubicati all'interno dello stesso lotto, è ammesso il rispetto del distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 m, limitatamente a pareti non finestrate e 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 di 6,00 m tra fabbricati con pareti non finestrate fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di 2,80 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Art. 24. ZONE C2 – Residenziali di espansione

1. Le destinazioni d'uso in queste zone sono le stesse previste per le zone di completamento di tipo B.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Per alcune aree, gli elaborati grafici del PI indicano preventivamente le ipotesi di intervento che sono comunque indicative per quanto concerne la viabilità e la disposizione delle aree pubbliche (standard). La più precisa definizione degli utilizzi funzionali delle aree a standard e la loro esatta definizione dimensionale sono demandate alla formazione degli strumenti attuativi obbligatori per tali aree.

L'edificazione può essere coordinata da un piano guida da redigersi a cura del Comune o anche da parte dei privati interessati. Questo strumento, che programma l'organizzazione

spaziale degli interventi all'interno di ambiti parziali rispetto all'ambito complessivo dell'area di espansione, è approvato dal Consiglio Comunale.

Al fine del rilascio dei titoli abilitativi devono essere iniziate le opere di urbanizzazione previste.

L'agibilità dei fabbricati è soggetta alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, alla verifica di conformità di tali opere a seguito di collaudo favorevole e alla cessione delle aree e delle opere o alla formazione di vincolo perpetuo a favore del Comune;

2. Per le aree edificabili derivate da Accordo Pubblico Privato, e soggette a PUA, la corresponsione dell'importo del contributo perequativo, determinato ai sensi dell'Art. 95 delle NTO, potrà essere utilizzata per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art. 25. ZONA C2.1 – Intensiva di progetto

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo a blocco, in linea o composto.
- Densità territoriale: non deve superare 2,50 mc/mq, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione eventualmente previste dal PI all'interno dell'ambito di intervento.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 3 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 4 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i 13,00 m.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque a 5,00 m.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque a 5,00 m.
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque a 10,00 m.

Art. 26. ZONA C2.2 – Semintensiva di progetto

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- Densità territoriale: non deve superare 1,50 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste dal PI.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i 10,00 m.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e isolate e per il confine non in aderenza delle case binate o a schiera.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00 m.
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.

Art. 27. ZONA C2.3 – Semiestensiva di progetto

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- Densità territoriale: non deve superare 1,00 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste dal PI.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i 10,00 m.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria per le case a schiera e al 30% per le altre tipologie.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e isolate e per il confine non in aderenza delle case binate o a schiera.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00 m.
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.

Art. 28. ZONA C2.4 – Estensiva di progetto ad edificabilità regolamentata

Per le particolari caratteristiche di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica, quest'area viene caratterizzata con insediamenti di tipo estensivo, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, regolamentata secondo le seguenti norme:

- Destinazione d'uso: residenziale. Sono tuttavia ammesse destinazioni ad uso commerciale, direzionale e per servizi in genere, che non devono superare il 20% della volumetria massima consentita e devono comunque risultare compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
- Tipologia edilizia: gli edifici possono essere del tipo isolato, binato o a schiera;
- Densità territoriale: non deve superare il valore di 0,70 mc/mq riferito alla superficie territoriale dell'ambito di lottizzazione;
- Numero dei piani: non deve essere superiore a due piani fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i 7,00 m;
- Percentuale superficie coperta: non può essere superiore al 20% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 10,00 m;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.

Per tutti gli interventi ricadenti in quest'area, la progettazione deve essere preceduta da verifica di compatibilità geomorfologica comprendente:

- a) rilievo geomorfologico di dettaglio;
- b) indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e del substrato coinvolto;
- c) analisi degli interventi previsti e verifica di compatibilità.
Per le future edificazioni, qualunque sia la destinazione d'uso, valgono le seguenti prescrizioni:
 - 1) è fatto divieto di realizzare piani seminterrati e interrati;
 - 2) è obbligatoria la sopraelevazione del primo piano calpestabile di almeno 50 cm al di sopra del piano naturale di campagna;
 - 3) le fognature e sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzate con modalità costruttive tali da garantire il sottosuolo da perdite e rotture dei rami fognari.

Per l'area confinante con lo scolo Cavana, in fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo, è fatto obbligo di individuare una fascia di rispetto non edificabile per l'estensione di 10,00 m dal ciglio della sponda a campagna.

Art. 29. ZONA C2.5 – Aree in corso di attuazione

Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazione e di PEEP, regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale e tuttora in corso di realizzazione. In tali zone, perimetrata nella cartografia di piano, il PI si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel PEEP o nel Piano di Lottizzazione vigente, in quanto sono confermate le norme del piano attuativo in corso. Eventuali varianti dovranno uniformarsi alle presenti norme.

Art. 30. ZONA C2.6 – Area riservata per l'edilizia residenziale pubblica

Tali aree sono riservate per l'edificazione di edilizia residenziale pubblica e la loro attuazione è subordinata ad intervento urbanistico attuativo che può essere sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata. Per le presenti aree valgono le disposizioni normative dell'area di espansione in cui sono inserite.

Nel caso in cui il piano attuativo sia di iniziativa pubblica ed abbia natura di PEEP, la convenzione deve avere tutti i contenuti e gli effetti di cui all'art. 35 della legge 865/71.

CAPO III *SISTEMA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE*

Art. 31. ZONE D – Per insediamenti produttivi e commerciali – Norme generali

1. Comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi del settore artigianale, industriale, commerciale, terziario e turistico, siano essi esistenti o di nuovo impianto.
2. Entro il limite di queste zone, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso ed è vietato il deposito di materiali maleodoranti.
3. In tali zone sono ammessi anche gli insediamenti produttivi agroindustriali.
4. Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività artigianali ed industriali;
 - mostre ed esposizioni;
 - laboratori di ricerca ed analisi;
 - attività annonarie e di stoccaggio;
 - attività commerciali varie e della grande distribuzione, anche se non legate all'attività produttiva, commerciale all'ingrosso ed al minuto, ed altre assimilabili;
 - attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali;
 - attività direzionali (uffici pubblici e privati);
 - servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
 - parcheggi;

- impianti ed attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garage, distributori di carburanti, ecc.);
 - impianti tecnici (depuratori, ecc.);
 - attrezzature ed impianti di natura ricreativa, sociale e sociosanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, ecc.).
5. Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarità alle attività economiche sovraesposte.
 6. Nell'ambito delle zone produttive e commerciali è ammessa la presenza di attrezzature tecnologiche e/o di servizio di interesse pubblico.
 7. L'utilizzazione delle aree di progetto può avvenire anche per singoli stralci funzionali purché il singolo intervento non comprometta la realizzazione delle restanti aree ed il relativo ambito sia approvato dal Consiglio Comunale.
 8. Per le aree edificabili derivate da Accordo Pubblico Privato, e soggette a PUA, la corresponsione dell'importo del contributo perequativo, determinato ai sensi dell'Art. 95 delle NTO, potrà essere utilizzata per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art. 32. ZONA D1 – Produttiva e commerciale di completamento

1. Le presenti norme si applicano a tutte le zone produttive di completamento D1 previste dal PI.
2. Le funzioni produttive comprendono attività del secondario, del terziario, del direzionale a servizio del produttivo, servizi avanzati nonché attrezzature commerciali varie, anche se non legate ad attività produttive, e della grande distribuzione.
3. Ad integrazione delle attività produttive e commerciali è ammessa l'edificazione di abitazioni per il titolare ed il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con un massimo di 500 mc per unità produttiva, da comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi. La realizzazione dell'alloggio deve essere in ogni caso contestuale o susseguente alla formazione dei volumi produttivi ed in loro pertinenza inscindibile.
4. In particolare le destinazioni d'uso previste sono quelle indicate al precedente articolo 31 - ZONE D.
5. L'utilizzazione della zona può avvenire mediante intervento edilizio diretto purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o la loro realizzazione sia disciplinata da apposita convenzione. All'interno del lotto devono essere garantiti gli standard urbanistici previsti dalle norme vigenti in funzione dell'attività da insediare.
6. Alle istanze dei titoli abilitativi si deve allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono in ogni caso risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.
7. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
 - Percentuale superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie del lotto;
 - Altezza massima: non deve essere superiore a 8,00 m esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
 - Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 m; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza superiore a 15,00 m; devono in ogni caso essere rispettate le maggiori distanze imposte da rispetti stradali individuati nelle planimetrie del PI o da altre norme vigenti;
- Distacco tra fabbricati: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m; tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i singoli corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode e/o proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 m.

Art. 33. ZONA D1A – Produttiva e commerciale di progetto

1. Nelle zone di cui al titolo sono previste le destinazioni d'uso di cui all'articolo 31 - Zone D.
2. Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc per attività produttiva. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza con essi. La realizzazione dell'alloggio deve essere in ogni caso contestuale o susseguente alla formazione dei volumi produttivi ed in loro pertinenza inscindibile.
3. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materie maleodoranti ed insalubri.
4. L'utilizzazione della zona può avvenire soltanto a seguito della formazione ed approvazione di un piano urbanistico attuativo, con la conseguente dotazione di standard così come previsto dalle norme vigenti.
5. Alle istanze dei titoli abilitativi, conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo, deve essere allegata una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una descrizione particolareggiata sulla consistenza delle 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 devono in ogni caso risultare nocive all'uomo e all'ambiente.
6. L'eventuale indicazione cartografica di aree a standard deve considerarsi quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La loro ubicazione è indicativa, intendendo in questo modo che esse possono essere spostate a seconda dell'organizzazione funzionale dell'area.
7. Nelle zone produttive, previste in prossimità della località Ca' Cappello, a ridosso del Po di Levante, è ammessa la costruzione di opere finalizzate allo svolgimento delle funzioni legate alla navigazione fluvio-marittima. In esse è quindi consentita la costruzione di opere portuali ed edilizie a servizio dell'attività portuale, l'installazione di impianti e di attrezzature fisse per il carico, lo scarico ed il deposito di merci.
8. Per le zone produttive poste a ridosso del Po di Levante, ai fini di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'insieme degli interventi, è richiesta l'adozione di sistemi costruttivi, tecnologie e materiali che si avvicinino il più possibile alla tradizione locale.
9. In particolare, per quanto riguarda la veste architettonica esteriore dei manufatti, verrà fatto uso di:
 - Coperture con tetto a falde con manto di copertura in coppi di laterizio;
 - Intonaco di malta bastarda, con eventuali particolari in mattoni faccia a vista per le facciate;
 - Legno, ferro verniciato o alluminio elettrocolorato per gli infissi;

- Rame per canali di gronda e pluviali;
 - L'adozione di coloriture di tipo tradizionale per composizione e gamma cromatica per le superfici estese quali facciate ed infissi.
10. Per quanto riguarda le sistemazioni esterne ed a terra si prescrive:
- Una adeguata piantagione di essenze tipiche della zona (vedi Sussidi Operativi) da sistemare per quantità e distribuzione in maniera adeguata a garantire una attenuazione dell'impatto dei manufatti edilizi, sia nella veduta da campagna sia dalla viabilità pubblica, secondo uno studio specifico del verde da eseguire su apposito elaborato, redatto in scala non inferiore a 1:200;
 - L'adozione di materiali di pavimentazione discontinui e tali da garantire permeabilità delle acque piovane nel terreno quali ghiaia, masselli e grigliati in calcestruzzo posati a secco, macadam cilindrato, compatibilmente con dimostrate esigenze di funzionalità carrabile e di tutela igienico-sanitaria, legate al particolare tipo di attività;
 - Le eventuali recinzioni saranno realizzate con zoccolo in muratura con cancellata e cancelli in ferro verniciato e di disegno semplice e tradizionale. In alternativa può essere usata semplice rete metallica plastificata, di colore verde, montata su zoccolo in muratura e mascherata da siepi sempreverdi, anche di diverso tipo in composizione combinata fra loro.
 - Eventuali manufatti tecnologici (cabina Enel, impianti di depurazione, ecc.) devono essere opportunamente trattati nella veste architettonica esterna, anche tramite il rivestimento con vegetazione rampicante, per attutirne l'impatto visivo.
 - Per evitare che, a causa dell'azione del vento, il materiale depositato nei piazzali a cielo aperto possa arrecare disturbo alle proprietà confinanti, devono essere realizzate delle barriere verdi con alberature di alto fusto lungo i lati est e ovest ed ogni altro accorgimento che si rendesse necessario.
11. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
- Superficie del lotto: non può essere inferiore a 1.500 mq, con possibilità di accorpamento;
 - Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - Altezza dei fabbricati: non deve essere superiore a 8,00 m, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
 - Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m; è consentita l'edificazione sul confine in caso di edifici in aderenza;
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m, a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m, a 10,00 m per strade con larghezza superiore a 15,00 m. Devono in ogni caso essere rispettate le maggiori distanze imposte da rispetti stradali individuati nelle planimetrie del PI o da altre norme vigenti;
 - Distacco tra fabbricati: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m. Tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 m.
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di 5,00 m e dai fabbricati preesistenti di 6,00 m.

Art. 34. ZONA D2 – Produttiva con PUA approvato

1. Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento dei piani attuativi approvati al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standard.
2. Eventuali varianti agli strumenti attuativi devono uniformarsi alla presente normativa con particolare riferimento alla zona D1A.

Art. 35. ZONA D3 – Area portuale

1. Comprendono le aree destinate alle attività portuali, articolate, in relazione alle specifiche destinazioni ed alle modalità d'intervento, nelle seguenti sottozone, indicate con apposita specifica grafia nelle cartografie del PI:
 - D3A – Zone produttive portuali;
 - D3B – Zone per servizi e attrezzature in ambito portuale;
 - D3C – Attività terziarie e di servizio in ambito portuale.
2. Per tutte le aree portuali devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale nonché quelle specifiche riferite alle singole sottozone.
 - a) Zone produttive con piano attuativo in corso di realizzazione: Le aree produttive esistenti prima dell'adozione del presente PI, sulle quali esiste un piano attuativo in corso di realizzazione, possono essere completate utilizzando gli indici, parametri e condizioni stabilite dal piano attuativo stesso. Per le stesse aree è consentito, inoltre, l'utilizzo delle presenti norme generali e specifiche, a condizione che le attività insediate e/o da insediare siano in relazione con l'infrastruttura portuale e che venga redatto un nuovo strumento urbanistico attuativo.
 - b) Zone destinate alla viabilità: Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie del PI e destinate a:
 - Sedi stradali comprensive di carreggiata ed eventuali fasce di pertinenza;
 - Viabilità con alberature obbligatorie ed eventuali percorsi pedonali e ciclabili.Le indicazioni progettuali del PI relative alla viabilità possono essere modificate e/o ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di piano attuativo e di progettazione esecutiva delle singole opere, nel rispetto delle norme tecniche vigenti e comunque dell'ambito definito dall'asse viario principale (dorsale) così come individuato nelle tavole del PI. Tale asse viario principale (dorsale), così come è zonizzato entro i due limiti esterni delle fasce di rispetto, viene classificato come "Corridoio Intermodale", riservato specificamente alla realizzazione delle infrastrutture trasportistiche, inclusa la linea ferroviaria. La realizzazione delle presenti infrastrutture dovrà essere attuata in forma consortile.
Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, devono essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico. I marciapiedi, se ritenuti necessari e nei tratti stradali che saranno individuati in sede di piano attuativo, devono avere larghezza non inferiore a 1,50 m e comunque adeguata ai flussi pedonali ed alle attività prospicienti i marciapiedi stessi.
Le piste ciclabili, se previste in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo, devono avere larghezza non inferiore a 2,00 m se monodirezionali e a 2,50 m se bidirezionali.
Le nuove strade di servizio devono di norma essere alberate secondo quanto previsto nei Sussidi operativi allegati al PRG. In adiacenza ai marciapiedi possono essere previste

aiuole di larghezza variabile da 1,50 m a 2,50 m computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria.

Le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea ma sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante e sono in tal caso computabili ai fini dell'applicazione degli indici.

Le fasce di rispetto alla viabilità non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

Nelle fasce di rispetto stradale può essere consentita soltanto la realizzazione di recinzioni, nel rispetto delle distanze definite dal nuovo Codice della Strada, parcheggi e verde.

Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici, purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale e non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di 10,00 m.

Corridoio intermodale: tale ambito è destinato esclusivamente alla realizzazione di infrastrutture di trasporto necessarie a supportare lo sviluppo previsto nell'area portuale, nel rispetto delle disposizioni progettuali di cui ai commi precedenti.

- c) Opere ed oneri di urbanizzazione: Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area o la costituzione sulla stessa di un vincolo ad uso pubblico.

E' facoltà del Comune optare, su proposta del soggetto attuatore, per il versamento in tutto o in parte degli oneri di urbanizzazione primaria e/o consentire la concentrazione di tutte o di una parte delle opere in aree ritenute strategiche (per favorire una più efficace attuazione ed una più razionale ubicazione) ed individuate con lo strumento urbanistico attuativo ferma restando, in quest'ultimo caso, la cessione gratuita dell'area o la costituzione sulla stessa di un vincolo ad uso pubblico.

E' possibile, inoltre, ai sensi dell'art. 11 della L. 10/77, l'utilizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione diretta, da parte dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il comparto di intervento o connesse all'intera zona, purché dette opere siano valutate opportune e necessarie per la corretta attuazione del piano dalla Giunta Municipale. Sia la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, con le modalità sopra descritte, sia la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria deve avvenire previa presentazione, da parte dei soggetti attuatori, dei progetti esecutivi di dette opere e verifica della regolarità tecnica e congruità dei prezzi da parte dell'Ufficio Tecnico competente, nonché della stipula di apposita convenzione nella quale vengano precisate ulteriormente le modalità e le garanzie che il Comune vorrà richiedere.

- d) Norme di attenzione ambientale e paesaggistica: Per la realizzazione degli interventi previsti in quest'area, siano essi di natura infrastrutturale o edilizia, devono essere adottati tutti gli accorgimenti possibili per la riduzione dell'impatto paesaggistico rispetto ai contesti ambientali, compresi gli interventi che riguardano manufatti e strutture esistenti.

- e) Direttive per la redazione dei piani attuativi

I piani urbanistici di iniziativa pubblica e privata, devono essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale delle sistemazioni degli spazi pubblici e delle sistemazioni a verde, prevedendo idonei impianti vegetali tali da contenere gli effetti inquinanti delle attività da insediare e garantire il migliore inserimento delle opere.

I piani di attuazione devono indicare la localizzazione delle fasce arboree e dei gruppi di alberi da mettere a dimora, tanto negli spazi pubblici e di uso pubblico, che in quelli privati. Tale localizzazione deve essere indicata in relazione alle esigenze di isolamento e

protezione delle aree pubbliche e delle altre zone dall'inquinamento di polveri, odori e rumori nonché in relazione alle esigenze paesaggistiche ed ecosistemiche per il migliore inserimento ambientale dell'insediamento complessivo.

- f) Indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi

Per gli interventi relativi alle unità produttive da insediare e alle principali scelte infrastrutturali, di servizio e relazione con l'esterno, ovvero per le trasformazioni tramite Piano attuativo, la valutazione degli effetti ambientali, ai sensi delle leggi vigenti, fa carico ai soggetti proponenti gli interventi.

Nei casi richiesti, dovranno essere individuate e dettagliatamente descritte le misure di mitigazione o compensazione previste, compresa l'eventuale previsione delle risorse essenziali e indicati gli effetti positivi attesi. Contestualmente, dovranno anche essere definite le misure di garanzia per la loro effettiva realizzazione nei tempi e nei modi indicati. Per ciascun intervento di mitigazione stabilito dovrà quindi essere stimato il fabbisogno finanziario per la realizzazione e individuato il soggetto che dovrà sostenere l'onera di spesa.

- g) Verde privato

All'interno dei lotti da edificare, sia privati sia pubblici, devono essere previsti appositi spazi verdi permeabili. In modo particolare, negli spazi permeabili e lungo le recinzioni, devono essere messe a dimora nuove essenze arboree ed arbustive, scelte tra quelle indicate nei Sussidi Operativi allegati al PI, preferendo soluzioni tipologiche vegetali continue al fine di garantire un migliore inserimento ambientale dell'opera.

Per ogni singolo lotto da edificare devono essere messi a dimora alberi di alto fusto in ragione di uno ogni 100 mq di superficie non coperta e comprensiva delle superfici pavimentate. La sistemazione deve essere descritta all'interno del progetto di insediamento dell'attività produttiva da sottoporre all'approvazione per il rilascio dei titoli abilitativi.

- h) Verde di arredo stradale

Nella formazione dei filari e delle siepi previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, lungo le strade, fossi di adduzione e scoli, fatta attenzione alle norme del nuovo Codice della Strada, si deve prevedere la messa a dimora di essenze arboree e arbustive, scelte tra quelle indicate nei Sussidi Operativi allegati al PI, nella misura sufficiente a formare delle quinte verdi che funzionino, a seconda dei casi, come equipaggiamento paesaggistico o come barriera nei confronti delle varie forme di inquinamento (visivo, rumore, polveri, ecc.).

- i) Verde di arredo e parcheggi

In tutte le aree destinate dagli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata a parcheggi privati, pubblici o di uso pubblico, realizzati a raso, sulla base di uno specifico progetto, devono essere messe a dimora nuove essenze arboree di tipo caducifoglie, integrate da siepi arbustive che assolvano alla funzione di barriera verde, scelte tra quelle indicate nei Sussidi Operativi allegati al PI. La pavimentazione delle aree a parcheggio deve, possibilmente, essere realizzata con materiale e/o con tipo di lavorazione che consenta la permeabilità all'acqua.

Art. 36. ZONA D3A – Aree produttive portuali

1. Tali zone sono destinate all'insediamento e all'edificazione di attrezzature, impianti e strutture per la movimentazione, il carico, il deposito, la manipolazione, la prima lavorazione delle merci, con esclusione di quelle di categoria "A" di cui al Titolo II/1 – DM 31 luglio 1934 e successive modifiche e integrazioni. Per prima lavorazione si

intende: svolgimento delle operazioni necessarie per la scomposizione e la ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, il taglio del legname ed in generale tutte le operazioni necessarie per la scomposizione e ricomposizione dei carichi in arrivo o partenza nelle aree portuali idroviarie in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazione nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo e partenza.

2. Sono vietati impianti di stoccaggio definitivo e provvisorio se indipendente dalle singole attività produttive e commerciali, trattamento e recupero rifiuti speciali e pericolosi e comunque di tutte quelle attività che si configurino come discariche in genere. Sono altresì vietati impianti di trattamento delle pelli (concerie).
3. Sono ammesse le attività di cantieristica, officine di manutenzione di macchinari e container o al diretto servizio dell'attività insediata, le infrastrutture del trasporto comprese le aree per impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto (magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, attrezzature per controlli e varchi doganali), le attività amministrative e/o commerciali di servizio al singolo intervento, le superfici operative per percorsi interni ed aree di parcheggio e le attività industriali, purché compatibili con le zone ambientali limitrofe, che per ragioni logistiche debbano essere relazionate con l'infrastruttura portuale. Sono quindi ammessi usi produttivi e di servizio relativi a: funzioni artigianali, produttive e laboratoriali, funzioni industriali produttive di tipo manifatturiero, commercio all'ingrosso ed artigianato di servizio.

Per prima lavorazione si intende o svolgimento delle operazioni necessarie per la scomposizione e la ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, il taglio del legname ed in generale tutte le operazioni necessarie per la scomposizione e ricomposizione dei carichi in arrivo o in partenza nelle aree portuali idroviarie in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazione nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo e partenza.

4. Su queste aree è ammessa l'edificazione di strutture da destinare a magazzini, depositi, frigoriferi, uffici e spazi tecnici di supporto e di servizio in genere. Sono ammesse, inoltre, attività artigianali che abbiano attinenza con l'attività portuale quali officine di manutenzione e di assistenza tecnica, ecc., impianti di distribuzione carburanti, lavaggio automezzi, ecc.

E' consentita la realizzazione di alloggi per il personale di custodia, in ragione di uno per attività produttiva, delle dimensioni massime di 500 mc.

5. Tali zone si attuano mediante la formazione di piani attuativi e viene prescritto il rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Superficie coperta massima: non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima degli edifici: non deve essere superiore a 14,00 m esclusi i volumi tecnici. Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distacco tra edifici: non può essere inferiore a 10,00 m;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 10,00 m;
- Distanza dai confini di zona e proprietà: non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di edifici in aderenza.

6. Nel caso di insediamento industriale, alla richiesta del titolo abilitativo conseguente all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo, si deve allegare una relazione tecnica che specifichi l'attività che si intende insediare, la sua relazione con

l'infrastruttura portuale nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri, rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.

7. Nelle aree in cui esistono attività industriali o di altro tipo insediate ed attive alla data di adozione del presente piano di settore, gli impianti esistenti e le relative infrastrutture possono essere ampliati e/o modificati in base agli indici, parametri e destinazioni d'uso di cui al presente articolo. La modifica dell'attuale destinazione in "Produttiva portuale" è subordinata alla dimostrazione della relazione della stessa attività con l'infrastruttura portuale e può avvenire anche per stralci funzionali dell'attività insediata.
8. Nelle aree è permesso l'innalzamento del terreno fino ad una quota di poco superiore a quella della strada di accesso.

In caso di realizzazione di una banchina da adibire ad attracco fluviale è tuttavia consentita la realizzazione di terrapieni fino alla concorrenza della quota arginale per una larghezza di 100,00 m a partire dal ciglio della sommità arginale verso campagna dall'argine destro del Po di Levante.

La quota arginale è quella di sicurezza stabilita dall'autorità di gestione del ramo fluviale. Nella misurazione della larghezza del terrapieno non viene considerata la scarpata.

I terrapieni sono da adibire principalmente alle operazioni di carico e scarico con permanenza non continuativa dei materiali.

Su di essi sono consentite, oltre alle attrezzature per il carico e lo scarico delle merci, anche fabbricati di servizio che non possono superare l'altezza di 5,00 m per una superficie coperta massima del 30% del terrapieno.

La rimanente capacità edificatoria dell'area dei terrapieni può essere utilizzata nei terreni circostanti posti a quota normale.

Art. 37. ZONA D3B – Aree per servizi e attrezzature in ambito portuale

1. Tali zone comprendono lo specchio d'acqua portuale (asta navigabile e bacino di evoluzione), le aree pubbliche e di uso pubblico destinate a banchina, le aree demaniali, le aree di servizio e di accesso alle banchine, le aree per attrezzature di servizio all'autotrasporto, le aree per attività artigianali di servizio, commerciali, amministrative di servizio al porto, le aree destinate ad attrezzature per l'intermodalità.
2. Il rapporto di copertura non dovrà superare il 50% per ogni singolo lotto. Data la specificità delle infrastrutture e dei manufatti necessitanti al suo funzionamento, le norme relative agli altri indici e parametri urbanistici (altezze dei fabbricati, distanze e distacchi, ecc.) vengono demandati alla predisposizione di apposito PUA.
3. A livello generale sono comunque consentite per le diverse sottozone le seguenti funzioni:

Aree di banchina, acqua portuale e demanio

E' consentita l'installazione di impianti ed attrezzature al servizio della navigazione e dell'attività portuale, la movimentazione delle merci ed il transito degli automezzi ed ogni altra operazione necessaria a garantire il corretto svolgimento del lavoro portuale.

Sono ammesse edificazioni a stretto servizio dell'insediamento principale quando particolari esigenze lo rendano necessario, previa acquisizione di eventuali autorizzazioni e concessione dell'area da parte del Demanio.

Aree per attività artigianali e commerciali di servizio

Sulle aree destinate a tali attività è ammessa l'edificazione di strutture da destinare a magazzini, frigoriferi, depositi, uffici e relativi spazi tecnici di supporto e di servizio. Sono

ammesse attività artigianali di servizio e commerciali che abbiano attinenza con la conduzione pubblica dell'attività portuale.

Aree per attività amministrative di servizio al porto e per attività pubbliche
Sono insediabili in queste aree gli uffici pubblici, le attività direzionali, le attività amministrative, doganali, finanziarie, bancarie, assicurative, ecc.

E' ammessa, altresì, la presenza di spazi di supporto e di servizio, le mense e i bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici, compresi uno o più alloggi per il personale di custodia.

Zone per l'intermodalità

Le zone per l'intermodalità comprendono le aree pubbliche e/o di uso pubblico destinate agli impianti ed ai servizi per i diversi sistemi di trasporto. In esse possono essere realizzati magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, attrezzature per controlli e varchi doganali.

Art. 38. ZONA D3C – Aree per attività terziarie e di servizio in ambito portuale

1. Tali zone sono destinate ad attività di vario uso e di servizio al porto ed alle aziende insediate quali:
 - a) Direzionale
 - b) Commerciale
 - c) Ricettiva
2. La funzione direzionale comprende gli uffici, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati, i servizi alla viabilità, compresa la realizzazione di un eliporto, con esclusione di attività artigianali e produttive in genere. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.
3. La funzione commerciale comprende gli esercizi e i centri commerciali, le attività espositive, gli esercizi pubblici, il commercio all'ingrosso, le attività artigianali di servizio e laboratoriali, le attività ricreative, culturali e per lo spettacolo, compresi gli spazi di supporto e di magazzino, mense ed altri spazi di servizio tecnico.
4. La funzione ricettiva consente la realizzazione di strutture ricettive alberghiere e residenze alberghiere nonché dei servizi relativi.
5. Tali zone si attuano mediante la predisposizione di PUA, anche organizzati per stralci funzionali, che ne individuino le varie zone, le aree di pertinenza delle diverse funzioni ammesse e l'organizzazione complessiva dell'area. Gli interventi devono rispettare il Piano Programma approvato dall'Amministrazione comunale, con i contenuti descritti al precedente art. 1.
6. Gli interventi su tali aree devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Per le destinazioni direzionali e commerciali
 - Superficie coperta massima: non deve essere superiore al 50% della superficie fondiaria o dell'area di pertinenza assegnata a queste funzioni;
 - Altezza massima degli edifici: non deve essere superiore a 9,50 m, esclusi i volumi tecnici;
 - Distacco tra edifici: non può essere inferiore a 10,00 m;
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 10,00 m;

- Distanza dai confini di zona e di proprietà: non deve essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di edifici in aderenza.
- Aree pubbliche e/o di uso pubblico: non deve essere inferiore al 100% della superficie utile, di cui almeno il 70% a parcheggio.
Per la destinazione ricettiva, gli indici e parametri da osservare per la realizzazione degli interventi relativi sono uguali a quelli previsti per le destinazioni direzionale e commerciale, tranne per quanto riguarda la superficie coperta massima che è pari al 40% della superficie fondiaria o di pertinenza e per le aree pubbliche e/o di uso pubblico la cui quota minima da destinare a parcheggio deve essere almeno il 50%.

Art. 39. ZONA D4 – Agroindustriale

1. In tali zone è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti agricoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione degli stessi prodotti agricoli e gli allevamenti zootecnici.
2. L'edificazione si attua per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base.
3. Si prescrive, inoltre, l'osservanza delle seguenti norme:
 - Lotto minimo: 10.000 mq;
 - Rapporto massimo di copertura: 1/3 (0,33%) della superficie destinata a zona agroindustriale nello strumento urbanistico;
 - Altezza massima: 10,00 m, esclusi i volumi tecnici;
 - Distanza minima dai confini: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 5,00 m;
 - Distanza minima tra i fabbricati: 10,00 m tra edifici antistanti;
 - Distanza minima dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 7,50 m per strade non più larghe di 7,00 m e a 10,00 m per strade con larghezza compresa tra i 7,00 e 15,00 m. Deve in ogni caso essere rispettata la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del PI, qualora esista.
4. Sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessarie e compatibili con l'attività produttiva, purché la struttura edilizia si componga armonicamente con quelle destinate all'attività produttiva. È ammessa una unità residenziale per complesso produttivo delle dimensioni massime di 500 mc.
5. Per tutti gli interventi deve essere dimostrato il sistema di allontanamento dei residui solidi, liquidi e gassosi; deve essere preventivamente approvato dagli uffici competenti il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento.
6. Gli impianti destinati ad attività di disidratazione di erba medica, presenti sul territorio alla data di adozione del presente piano da parte del Consiglio Comunale, sono considerati, per quanto riguarda le possibili tipologie di lavorazione, impianti speciali a servizio dell'agricoltura, equiparati a quelli di tipo agroindustriale. In essi possono essere, quindi, esercitate attività di lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

7. Gli edifici, le strutture e le aree di pertinenza di questi impianti, dal punto di vista urbanistico, mantengono la stessa classificazione presente prima della realizzazione dell'impianto agroindustriale.

Art. 40. ZONA D5 – Area per attività di produzione di energia elettrica

1. Le presenti norme si applicano esclusivamente a questa zona in quanto sede per la realizzazione di una centrale termoelettrica.
L'area designata è individuata come maxilotto e quindi verrà attuata con intervento diretto.
2. Ad integrazione dell'attività produttiva è ammessa l'edificazione dell'abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con un massimo di 500 mc, da comporsi volumetricamente in modo armonico con gli altri fabbricati.
3. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
 - Percentuale area coperta: non può essere superiore al 40% della superficie fondiaria.
 - Altezza massima: non deve essere superiore a 10,00 m per gli edifici adibiti ad uffici, magazzino, officina, sala controllo; possono essere, comunque, consentite altezze superiori per particolari esigenze di cicli produttivi (turbina a vapore, torre di raffreddamento, turbina a gas, caldaia, camino, ecc.).
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 m; non è consentita l'edificazione sul confine.
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m, qualora prospettante su strada di scorrimento deve in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del PI.
 - Distanza tra fabbricati: essendo un unico lotto, ove si svolgono funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati il distacco non può essere inferiore a 10,00 m.
 - Recinzione: può essere costituita da lastre prefabbricate in c.a., altezza 2,50 m sul piano campagna e fornita di una barriera antintrusione. In questo caso dovrà essere opportunamente mascherata con alberature e/o siepi.
4. La superficie da destinare a servizi (verde e parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Art. 41. ZONA D6 – Porti pescherecci

1. La costruzione e l'ampliamento dei porti pescherecci e delle relative attrezzature è consentita nei siti indicati negli elaborati grafici di progetto e previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi della normativa statale e regionale vigente.
2. Possono altresì essere realizzate attrezzature di supporto a terra per l'esercizio dell'attività di pesca, purché di modeste dimensioni e realizzate secondo tipologie e materiali tradizionali.

3. La realizzazione delle attrezzature deve avvenire di intesa con le autorità competenti e contestualmente alle eventuali strutture di servizio a terra e degli sbocchi a mare.
4. Deve essere rispettata l'area riservata ai mezzi della Guardia di Finanza.

Art. 42. Parco commerciale LR 15/2004

1. Le aree perimetrali con apposita simbologia nelle tavole di PRG contengono al loro interno una serie di attività commerciali costituenti un cosiddetto "Parco commerciale", individuato ai sensi della L.R. 13 agosto 2004, n. 15, "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto".
2. All'interno di queste aree restano comunque valide la classificazione urbanistica e le corrispondenti norme tecniche di attuazione.

Art. 43. Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione

RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:
 - a. ZTO A – All'interno di detta area non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti; possono essere conservati gli impianti esistenti purché non vadano a deturpare il particolare pregio storico-artistico e ambientale della zona;
 - b. ZTO B e C – All'interno di detta area è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (lavaggio, deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio, elettrauto, officina e simili);
 - c. ZTO D – F (limitatamente alle zone che prevedono l'insediamento di impianti stradali di carburanti). All'interno di detta zona è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con annesse attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente all'automezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina, con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);
 - d. ZONE AGRICOLE – All'interno di detta zona è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche e non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili). Tali impianti possono essere inseriti anche fuori dalle fasce di rispetto stradale.
2. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto dal PI.
3. I nuovi impianti, in fregio a tutte le strade comunali, devono avere le caratteristiche definite dalla legge regionale nonché dai Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti (Piano regionale carburanti) ed essere ubicati su aree in possesso dei requisiti e delle caratteristiche previsti dalle presenti norme tecniche del PI.

4. I nuovi impianti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'erogazione dei prodotti benzine e gasolio e, dove possibile, di gpl e metano; devono inoltre essere dotati di apparecchiature self-service pre e post pagamento nonché di servizi all'auto e all'automobilista e di autonome attività commerciali su superfici non superiori a quelle definite per gli esercizi di vicinato.
5. Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 Nuovo Codice della Strada ed art. 61, comma 3 del Regolamento).
6. La localizzazione dei nuovi impianti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e dei contesti di valore ambientale; gli impianti non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
7. L'installazione di nuovi impianti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.
8. Lungo le curve di raggio inferiore a 300 m (trecento) non può essere installato alcun impianto stradale di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi tra i 300 m (trecento) ed i 100 m (cento), l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a 100 m (cento), gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a 95 m (novantacinque) dal punto di tangenza della curva ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.
9. L'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere installato su un'area avente una superficie minima non inferiore a quella definita dall'art. 9 della DGR n. 1562/2004 "Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammmodernamento della rete distributiva di carburanti". All'interno di detta area saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento (minimo 4 metri dal ciglio stradale) in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse; deve essere, inoltre, prevista la presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua. Sia le colonnine che i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio posto all'interno di fabbricati, devono essere sempre ubicati ad una distanza minima di 4 m (quattro) dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo degli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di 10 m (dieci).
10. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento d'acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e camper.
11. I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di 4 m (quattro) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
12. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto ed a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli. Tale impianto costituisce struttura precaria e deve essere conforme alle vigenti normative ambientali ed in modo particolare a quelle inerenti all'acustica e all'inquinamento da acque sospese (nebulizzazione).

13. Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate affinché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

TUTELA DI BENI AMBIENTALI – ARCHITETTONICI

14. Non si possono installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nei seguenti casi:
 - a. nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - b. nei coni visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal PI e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico, artistico, architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
15. Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con le superfici di cui all'art. 9, comma 1, lettera c) della DGR n.1562/2004 preferibilmente localizzati in fregio a strade statali, regionali e provinciali e realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo. Nelle zone di cui alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE è comunque fatta salva la normativa di tutela vigente.

SUPERFICIE MINIMA

16. La superficie minima di insediamento degli impianti stradali di distribuzione di carburanti è fissata dall'art. 9 della DGR n. 1562/2004 "Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammmodernamento della rete distributiva di carburanti".
17. La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto non può superare il 10% della superficie complessiva dell'area dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.
18. La superficie minima degli impianti stradali di distribuzione di carburanti esistenti che vengono integrati con attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande (negozi, bar, edicole, ristoranti e simili) non deve essere inferiore a quella fissata all'art. 9, comma 1, lettera c) della DGR 26 maggio 2004, n. 1562, e deve essere aumentata del 270% rispetto alla superficie commerciale, di cui il 180% deve essere destinato a parcheggio con un minimo di 100 mq.

SUPERFICI EDIFICABILI

19. Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza nelle zone E e gli 8 metri nelle restanti zone; le stese non devono, inoltre, superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non si devono superare gli indici previsti per le zone B, C, D ed F e comunque il rapporto di copertura non deve essere superiore al 10% dell'area di pertinenza. Nelle zone agricole, invece, è consentito edificare un massimo di 1200 mc con un rapporto di copertura non superiore al 10% e la struttura può essere posizionata anche al di fuori della fascia di rispetto stradale a condizione che la stessa venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti.

DISTANZE MINIME

20. Le distanze minime tra impianti stradali di distribuzione di carburanti sono quelle fissate dall'art. 10 della DGR n. 1562/2004 "Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti".

ATTIVITÀ ACCESSORIE NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

21. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili, ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.lgs. n. 32/98, le seguenti attività accessorie:
- attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
 - attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.
22. Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti si intende l'area su cui insiste l'impianto.

ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI E MANOMISSIONE DI PERTINENZE STRADALI

23. L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11 agosto 1966, n. 8321, del Ministero dei Lavori Pubblici – Ispettorato generale circolazione e traffico. In particolare, l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia stata accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente spostare l'accesso in altre posizioni. In presenza di tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della precitata circolare. In ogni caso, l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e, a cura e spese del richiedente, ne è prescritta la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune rispettando il rapporto di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

MODIFICHE, POTENZIAMENTI E RISTRUTTURAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

24. Sugli impianti esistenti possono essere eseguite:
- le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - le modifiche di cui all'art. 3, comma 2, della Legge regionale 23.10.2003, n. 23;
 - le ristrutturazioni di cui all'art. 7, comma 1 della DGR n. 1562/2004, nel rispetto delle normative sull'inquinamento e di quanto espressamente previsto nel presente testo normativo.

Art. 44. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. Il PI assume i criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella DGR n. 832 del 15 marzo 2010 Allegato A Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 45, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'art. 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004".

2. Per le attività produttive esistenti in zona impropria, l'ampliamento è consentito fino ad un massimo di 1.500 mq e comunque nel limite dell'80% della superficie coperta esistente così come definito dalla LR 4/2008 art. 7.
3. Per modifiche finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione ed ampliamento di attività produttive esistenti, compreso il loro trasferimento o l'individuazione di nuove zone produttive che richiedano una variante del Piano di Assetto del Territorio, il Sindaco può motivatamente procedere, oltre che con Variante ai sensi dell'Art. 16 della LR 11/2004, con la procedura prevista dalla citata normativa relativa allo Sportello Unico.
4. Il ricorso allo SUAP è sempre ammissibile nei casi di interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività produttive esistenti ove compatibili con le previsioni del PI.
5. Per previsioni ed interventi non compatibili con il PI che non siano in contrasto con il Piano di Assetto del Territorio, compresa la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, oltre alla facoltà di apportare varianti al PI ai sensi dell'Art. 18 della LR 11/2004, è applicabile la procedura di variante prevista per lo Sportello Unico.
6. Le varianti urbanistiche da attuarsi secondo la procedura dello Sportello Unico sono ammissibili per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute o per significativi miglioramenti paesaggistici o di sostenibilità ambientale dell'impianto, anche mediante interventi migliorativi sul ciclo produttivo, privilegiando il trasferimento in zona propria delle attività sparse e prevedendo per le aree così liberate:
 - a. la riconversione a destinazioni compatibili delle aree in ambito insediativo o adiacente;
 - b. il ripristino e la riqualificazione ambientale delle aree sparse in zona agricola o di pregio.
7. Il trasferimento di zona produttiva attuato anche con la procedura dello Sportello Unico, se coerente con le previsioni del PI, non è vincolato alla parità di superficie tra area di origine e area di destinazione.
8. Gli interventi in deroga alla pianificazione urbanistica mediante SUAP devono rispettare quanto previsto da:
 - a. Delibera della Giunta Regionale n. 791 del 31.03.09 avente per oggetto "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 Indicazioni metodologiche e procedurali".
 - b. Disposizioni relative alle varianti di cui all'art. 18 della LR 11/2004, in relazione alle procedure afferenti deposito – pubblicazione – osservazioni.

CAPO IV SISTEMA DEL TURISMO

Art. 45. ZONA D7 – Turistica – Approdi fluviali per natanti da diporto

1. Le zone di cui al titolo sono previste dove le particolari caratteristiche delle arginature e dei fondali consentono la presenza di approdi per natanti da diporto.

2. Gli approdi turistici, costituiti da opere e impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, possono essere dotati, nei limiti prescritti dal presente articolo, di attrezzature e di impianti destinati alla manutenzione, alaggio e rimessaggio delle imbarcazioni, nonché delle infrastrutture necessarie e complementari al soddisfacimento delle esigenze degli utenti.
3. L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire mediante formazione di PUA con la conseguente dotazione di standard previsti dalle normative statali e regionali vigenti.
4. La quantità massima dei posti barca per impianto, la superficie coperta di servizio (rimessaggio, officine, stazione radio, guardiania, ecc.) e la superficie coperta per le attività ricettive (locali di ritrovo, ristoro, albergo, ecc.) dovranno essere determinate dallo strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.
Dovranno preliminarmente essere utilizzati i manufatti esistenti.
5. Si prescrivono le seguenti norme:
 - Altezza massima degli edifici: 7,00 m fatte salve altezze maggiori per volumi tecnici.
 - Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m.
 - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a 15,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m.
 - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.
6. Sono comunque ammessi gli impianti sportivi scoperti: piscine, campi da tennis, di bocce, ecc..
7. In aggiunta agli standard previsti dalla normativa statale e regionale vigente dovranno essere previsti almeno 1 posto macchina per posto barca, anche localizzabili in aree limitrofe alla specifica zona portuale.
8. Le caratteristiche tipologiche degli edifici dovranno in linea di massima uniformarsi alle caratteristiche degli edifici posti in zona agricola.

Art. 46. ZONA D8 – Turistica di seconda linea – Porti turistici

1. Questa zona è destinata alla realizzazione di attrezzature per la nautica da diporto e dei manufatti comuni; tali manufatti, costituiti da opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, possono essere dotati, nei limiti prescritti dal presente articolo, di attrezzature e di impianti destinati alla manutenzione, alaggio e rimessaggio delle imbarcazioni, nonché delle infrastrutture necessarie e complementari al soddisfacimento delle esigenze degli utenti.
2. È prescritto un rapporto di copertura non superiore al 10% della superficie territoriale corrispondente alla somma di tutte le aree che, in conseguenza delle previsioni dei piani attuativi, risulteranno emerse a seguito degli eventuali imbonimenti, con l'esclusione dei pontili e delle dighe foranee. Le strutture necessarie alla realizzazione delle opere di protezione e dei pontili di ormeggio dovranno essere costituite da elementi galleggianti mobili e/o da elementi fissi.

3. All'interno di queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. n. 11/2004.
4. Nella redazione del progetto delle attrezzature portuali, corredato da una verifica di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 26 marzo 1999, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni, va tenuto conto:
 - delle possibili alterazioni delle componenti storico-culturali e naturalistico-ambientali dei siti investiti dall'intervento;
 - dei problemi indotti dal traffico sulle vie di acqua e di terra;
 - dell'impatto sull'ambiente;
 - dei costi delle infrastrutture tecnologiche necessarie;
 - delle attrezzature di supporto a terra esistenti e previste;
 - dei fenomeni di degrado in atto sulle sponde e sui fondali nonché quelli indotti dal previsto intervento;
 - del pescaggio, lunghezza, ecc. delle imbarcazioni per cui è previsto l'attracco nonché degli altri parametri tecnico-settoriali.
5. La realizzazione delle attrezzature previste entro gli spazi acquei deve avvenire contestualmente a quella delle strutture di servizio a terra e degli sbocchi a mare.

Art. 47. ZONA D8A – Turistica di seconda linea – Porti turistici con PdL approvato

1. Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato.
2. In caso di varianti sostanziali al Piano di Lottizzazione, o di rifacimento dello stesso, dovranno essere rispettate le norme della zona di riferimento specifica e cioè la Zona D8 – Turistica di seconda linea – porti turistici.

Art. 48. ZONA D9 – Turistica di terza linea

1. Questa zona è destinata all'insediamento di attrezzature ricettive, anche residenziali, per il turismo.
2. Si assegnano i seguenti indici:
 - Densità territoriale: non può superare i 0,5 mc/mq;
 - Altezza delle costruzioni: non può superare i 7,00 m;
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m;
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.
3. Data la particolare rilevanza ambientale di queste zone, per tutti gli interventi previsti, devono essere adottate tipologie tipiche dei luoghi nonché misure specifiche per un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. Deve inoltre essere favorita la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone sia per un arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio sia per gli effetti indotti sul microclima (difesa dal vento, protezione dei suoli dall'erosione, ecc.).
4. La zona di cui al titolo è in ogni caso soggetta alla formazione di un PUA ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. n. 11/2004.

Art. 49. ZONA D10 – Turistico – sportiva e ricreativa

1. Questa zona è destinata alla costruzione di alberghi, impianti sportivi, sale riunioni, strutture commerciali ed attrezzature per il tempo libero.
2. Le opere consentite in questa zona possono essere eseguite dal Comune, o parte dal Comune e parte dai privati, oppure dai privati singoli o riuniti.
3. In qualsiasi caso l'atto abilitativo deve essere rilasciato dopo l'approvazione da parte del Comune di un Piano planivolumetrico indicante le opere da realizzare (fabbricati, strade, verde, parcheggi, ecc.). Se viene prevista la realizzazione degli interventi per stralci funzionali, il Piano planivolumetrico deve indicare gli ambiti parziali di intervento e le relative funzioni.
4. Nel caso in cui le opere debbano essere eseguite da privati, il Piano planivolumetrico deve essere accompagnato da uno schema di convenzione da stipularsi con il Comune, nel quale il privato, in caso di utilizzo dell'intera area, si impegna a realizzare a propria cura e spese ed a cedere gratuitamente al Comune un'opera di interesse pubblico, completa e funzionale, quale ad esempio una palestra, una piscina di misure regolamentari e/o altri manufatti di pari consistenza.

La suddetta opera potrà essere realizzata all'interno dell'area di intervento o in altra zona individuata dall'Amministrazione comunale a suo insindacabile giudizio; essa potrà consistere in una nuova struttura ovvero nella ristrutturazione di opere e/o strutture pubbliche esistenti.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, in luogo della realizzazione e cessione dell'opera, la sua monetizzazione ed il versamento nelle casse comunali del corrispondente importo, prevedendo l'inserimento di un'apposita clausola nella convenzione sopra citata.

5. Se il privato utilizza in parte l'area, l'opera da realizzare e cedere gratuitamente ovvero la sua monetizzazione in favore del Comune deve essere proporzionata alla consistenza dell'intervento.
6. Il riferimento economico per determinare il valore da assegnare alla suddetta opera ovvero alla sua monetizzazione, è quello indicato nella parte premessa della Deliberazione di Giunta Comunale n. 23 del 7.2.1998. Tale valore sarà aggiornato alla data di stipula della convenzione applicando l'indice ufficiale del costo della vita rilevato dall'ISTAT.
7. Tutto ciò a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria, mentre rimane l'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.
8. Sono prescritti i seguenti indici:
 - Superficie coperta: non deve essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - Numero dei piani: non può superare i 2 oltre al piano terreno;
 - Altezza massima: non può essere superiore a 11,00 m ad esclusione dei volumi tecnici;
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m;
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00 m;
 - Distacco tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.

Art. 50. ZONA D11 – Turistica – sportiva e ricreativa per sport equestri

1. Questa zona, posta a nord del Comune di Porto Viro, in località Fornaci, è destinata alla realizzazione di strutture turistico-sportive e ricreative di servizio all'attività di sport equestri esistente.
2. A supporto dell'attività esistente è consentita la realizzazione di strutture turistico-sportive, ricreative e di servizio quali scuderie, maneggio coperto, spogliatoi e servizi igienici, selleria, locale per ritrovo soci, strutture coperte di collegamento, strutture per attività all'aperto, strutture di servizio in genere, concimaia, spazi di sosta, camminamenti, divisioni funzionali interne (recinzioni), ecc.
3. La realizzazione degli interventi è subordinata alla redazione di apposito PUA che determini, oltre alla realizzazione dei volumi edilizi previsti, il tipo di sistemazione dell'intera superficie di intervento, con particolare riferimento alle zone destinate alla fruizione, al tempo libero, alla dotazione di servizi, alle aree di sosta e a qualsiasi altro utilizzo che sia di supporto all'attività equestre.
4. A giudizio discrezionale della proprietà è consentito l'utilizzo pubblico, anche parziale, delle strutture. In tale caso devono essere individuati i contenuti convenzionali di utilizzo delle strutture sportivo-ricreative, con particolare riferimento alle modalità fruibili di carattere pubblico in rapporto alle modalità fruibili di carattere prettamente privato.
5. Esclusivamente nel caso di utilizzazione pubblica delle strutture, anche parziale, possono essere attuate forme di agevolazione in termini di pagamento di oneri di urbanizzazione, da stabilirsi nella convenzione di cui sopra.
6. Per la realizzazione di strutture di supporto all'attività equestre esistente (esclusa quindi la destinazione residenziale ed ogni altro uso non pertinente con l'attività equestre) sono prescritti i seguenti indici:
 - Superficie lorda di pavimento ammessa, comprese eventuali strutture esistenti e funzionali all'attività equestre, escluse le superfici a carattere residenziale: 3.000 mq;
 - Altezza massima: 10,00 m;
 - Distanza dai confini di proprietà: 5,00 m;
 - Distanza dal ciglio della strada pubblica: 5,00 m;
 - Distacco tra fabbricati: 10,00 m.

CAPO V SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI**Art. 51. Zona E - Agricola**

1. Si tratta di ambiti caratterizzati dall'uso agricolo del territorio nei quali perseguire la continuità produttiva e la salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali.
2. Fatte salve le norme specifiche per le zone ed elementi particolari individuati dal PAT e dal PI, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui agli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e relativi atti di indirizzo.
3. La manutenzione del territorio agricolo va condotta con la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, ecc.
4. Per la realizzazione di serre si applicano le disposizioni della normativa in materia ed in particolare la DGR n. 172 del 03 febbraio 2010 – Allegato A.

DESTINAZIONI D'USO

5. Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente gli edifici e le attività successivamente elencate, secondo le norme previste nei successivi articoli:
 - a. case di abitazione per la conduzione del fondo e per attività agrituristiche;
 - b. strutture agricole produttive;
 - c. allevamenti zootecnici intensivi ai sensi della DGR n. 3178 del 08 ottobre 2004 art. 50 lettera d) – Edificabilità zone agricole e successive modifiche;
 - d. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - e. impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.
6. Eventuali altre destinazioni sono disciplinate dai successivi articoli, con riferimento a specifiche categorie di edifici e di attività.

Per la definizione di allevamento zootecnico intensivo si utilizza la DGR n. 3178 del 08 ottobre 2004 art. 50 lettera d) – Edificabilità zone agricole e successive modifiche.

Il cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti alla data di adozione del PI è regolato dalle norme vigenti in materia.

La destinazione di edifici ed attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche con opere di adattamento dei fabbricati, è consentita ai sensi della normativa vigente.

MODALITÀ DI INTERVENTO

7. Nelle zone suddette il PI si attua per IED.
8. Le eventuali attività di cava in essere e di quelle in previsione in tali aree sono soggette solo alle statuizioni della LR 44/1982.
9. Gli impianti di produzione di biogas o di denitrificazione sono vietati nei contesti dei fabbricati d'interesse monumentale o storico-testimoniale. Sono ammissibili nei limiti della DGR n. 1391/2009 se integrati architettonicamente con i fabbricati esistenti con adeguate mascherature arboree.

CATEGORIE DI INTERVENTO

10. Case d'abitazione

- a. Nuove costruzioni

L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'art. 44 della LR 11/2004 e deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate in prossimità della strada di accesso e/o di altre abitazioni preesistenti.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o in quelli finitimi.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima 8,50 m;
- Distanza dai confini di proprietà 5,00 m;

- Distanza da edifici preesistenti 10,00 m oppure in aderenza;
- Distanza da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà 50,00 m;
- Nel caso di allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni degli atti di indirizzo alla LR 11/2004 art. 50 lett. d) di cui alla DGR n. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche di cui alla DGR n. 329 del 16 febbraio 2010.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività. I progetti per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento delle residenze esistenti dovranno essere corredati da una relazione a firma del tecnico progettista che attesti il rispetto delle suindicate distanze.

b. Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della LR 11/2004 e successive modifiche legate alla Legge regionale n. 4 del 26 giugno 2008 ed alla DGR n. 2797 del 22 settembre 2009.

Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al precedente punto a.

11. Strutture agricolo-produttive

a. Nuove costruzioni

L'edificazione di nuovi immobili è disciplinata dall'art. 44 della LR 11/2004.

Gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima 8,50 m. Sono concesse altezze maggiori nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale;
- Distanza dai confini di proprietà 5,00 m da elevarsi a 10,00 m in caso di allevamenti zootecnici;
- Distanza dai fabbricati 10,00 m o in aderenza;
- Distanza dagli allevamenti zootecnici 10,00 m. Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui alla DGR n. 3178 del 08.10.2004 e successive modificazioni.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

b. Ampliamenti

L'ampliamento di strutture agricolo-produttive segue le stesse norme previste per la nuova edificazione. Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al precedente punto a.

12. Allevamenti zootecnici intensivi

L'impianto di allevamenti intensivi è subordinato al rispetto dell'art. 50 della LR 11/2004; pertanto valgono le disposizioni di cui alla DGR n. 3178 del 08.10.2004 e successive modificazioni legate alla DGR n. 329 del 16 febbraio 2010.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati.

13. Tipologie edilizie per gli edifici residenziali

a. Nuove costruzioni

Gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare, andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare – rettangolare o ad "elle" – con sviluppo a due piani fuori terra.

Non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra.

Dovranno inoltre essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi tipologici e morfologici:

- gli edifici dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenza compresa tra il 30% ed il 45%) con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali o simili;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda non deve sporgere per più di 50 cm sul fronte e cm 30 sui fianchi;
- sono vietati i poggiali sporgenti dalla sagoma dell'edificio o altri oggetti emergenti dai prospetti;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse;
- sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati, fatte salve alcune parti lavorate con mattoni faccia a vista;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, a quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti con quelle tradizionali del luogo;

- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno; eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0,00 di riferimento;
- Porticati: riconosciuta la valenza paesaggistica e culturale del porticato in area agricola (dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie, di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario), ne va favorita la realizzazione.

Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.

b. Interventi di ristrutturazione e/o ampliamento

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati, dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori; paramenti esterni di finitura.

14. Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive

La tipologia edilizia deve essere conseguente alle tipologie tradizionali, ancorché reinterpretate alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive.

Le tipologie ritrovabili nel panorama rurale di Porto Viro sono sostanzialmente riconducibile a due situazioni:

- a. Struttura agricolo-produttiva adiacente alle abitazioni;
- b. Struttura agricolo-produttiva isolata.

In entrambi i casi vi sono precise regole insediative che dovranno essere rispettate sia nel caso di intervento sull'esistente, sia nel caso di nuova costruzione, sia di cambio d'uso di edifici non funzionali al fondo.

Dal punto di vista delle soluzioni architettoniche, queste saranno sempre improntate all'uso di soluzioni semplici e lineari, senza il ricorso a particolari elementi decorativi e dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- le murature devono essere in laterizio intonacato; solo nel caso di preesistenze in mattona a vista sarà possibile riprenderne l'uso;
- le coperture devono essere a due falde rivestite in coppi o con l'uso di elementi in sintonia con la tipologia del fabbricato, con una pendenza unica compresa tra il 30% ed il 40%; il colmo sarà parallelo alla facciata principale e generalmente disposto perpendicolarmente al lato più corto del fabbricato. Non è ammesso l'uso di abbaini, o di più di un comignolo. La presenza di ulteriori comignoli va adeguatamente documentata e dovrà essere esclusivamente legata a necessità di svolgimento dell'attività agricola. Gli sporti non potranno superare i 50 cm sul lato lungo e i 30 cm sui timpani.

- è generalmente preferibile evitare l'uso di cornici, se non costituite da mensole di legno sporgenti. Eventuali cornici in mattoni intonacati o a vista sono ammesse solo in caso di continuità con preesistenze.
- i portici devono essere di forma lineare, sostenuti da pilastri in mattoni a vista o intonacati. La forma del portico deve essere rettangolare, ma anche ad arco a tutto sesto o ribassato. La scelta tra le diverse forme dipende dal contesto edificato. In generale, nel caso di struttura agricolo-produttiva adiacente a edificio residenziale è da preferire la forma rettangolare. In ogni caso la lavorazione dei materiali dovrà essere semplice, senza eccessi decorativi.
- le aperture di accesso devono avere caratteristiche formali e dimensionali tipiche delle strutture agricolo-produttive. Le eventuali chiusure dovranno essere in ferro o in legno, non è ammesso l'uso di basculanti, porte a vetri, oscuri con ante a libro o altre soluzioni che appartengono alle caratteristiche degli edifici residenziali. Le finestre saranno prevalentemente disposte sul lato nord o sul lato non porticato, avranno forma rettangolare, quadrata e anche architravata in mattoni e le dimensioni saranno comprese tra 50 cm e 100 cm. È ammesso l'uso di grate in ferro a maglia quadra, mentre non è consentito l'inserimento di scuri di qualunque materiale e tipologia. Non è pure ammesso l'uso di porte-finestre né tantomeno di poggiali di qualunque tipo e dimensione.
- la ripartizione degli spazi interni dovrà essere limitata alla suddivisione funzionale derivata dall'uso agricolo. Gli eventuali servizi dovranno avere dimensioni contenute, sufficienti ad ospitare wc, lavandino e doccia; non sono ammesse scale di comunicazione tra i diversi livelli.
- eventuali soluzioni diverse potranno essere applicate solo in caso di necessità legate all'attività agricolo-produttiva, che dovranno essere esaurientemente documentate.

EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO

1. Gli edifici esistenti nella zona E - Agricola, non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola detentrica del fondo rurale, possono essere riutilizzati per funzioni diverse da quelle originarie, previa presentazione di specifica relazione tecnico agronomica, redatta da un tecnico abilitato ed approvata dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura, la quale attesti che nel piano aziendale del fondo rurale gli edifici in argomento non sono proficuamente utilizzabili ai fini della gestione agricolo-produttiva del fondo rurale.
2. Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo, oltre a quella residenziale, sono quella turistica, ricettiva, della ristorazione, direzionale (limitatamente ad attività turistiche, museali, espositive, didattiche, ecc., ma comunque legate all'ambiente rurale). Non sono ammesse attività produttive non connesse all'attività agricola, ad eccezione quelle commerciali, limitate ai prodotti ed agli attrezzi o macchine agricole e quelle artigianali, limitate alla riparazione degli attrezzi e/o macchine agricole.
3. Gli interventi edilizi possibili sono quelli di cui all'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n 380, lettere a), b), c) e d).
4. Nelle zone soggette alla tutela paesaggistica di cui agli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, dovrà essere ottenuta l'autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo decreto, con le modalità indicate nello stesso e nel Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

5. Gli interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni tipologiche e formali di cui il presente articolo, tenendo presente che gli interventi di demolizione e ricostruzione, ai fini dell'applicazione di tali prescrizioni, vanno considerati come nuove costruzioni.

Art. 52. Aree agricole di tutela

1. Alle presenti aree il PI riconosce, oltre alla tradizionale funzione agricolo-produttiva, anche un valore strategico in quanto comprese nel sistema del "Corridoio afferente la S.S. n. 309 Romea", introdotto dal Piano di Area del Delta del Po. Queste aree, infatti, hanno il compito di preservare ampi spazi aperti lungo entrambi i lati della strada statale per garantire, anche per tratti discontinui, importanti vedute del paesaggio agrario.
2. Tali aree, comunque, mantengono dal punto di vista urbanistico, la tradizionale destinazione agricola all'interno delle quali sono possibili tutti gli interventi edificatori previsti dalla legislazione vigente, con particolare riferimento agli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e relativi atti di indirizzo.
3. Per la valenza strategica ed il valore paesaggistico ambientale di queste aree, sono assolutamente da evitare nuovi interventi edificatori a ridosso della strada statale "Romea" e comunque, dove le condizioni della proprietà e dell'accessibilità lo consentano, è consigliabile localizzare gli eventuali nuovi interventi al di fuori della perimetrazione di queste aree.
4. In ogni caso, la realizzazione di qualsiasi intervento deve garantire una accurata sistemazione delle aree di pertinenza, la riqualificazione del paesaggio agrario e degli elementi permanenti che lo caratterizzano quali il patrimonio arboreo ed arbustivo e gli elementi costruttivi caratteristici del luogo.

Art. 53. Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche

1. Le aree comprese nella zona valliva sono considerate aree agricolo-produttive, 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.
2. 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.
3. Per quanto concerne i casoni di valle valgono le norme contenute nell'articolo dal titolo "Beni storico-culturali" e nelle specifiche Schede Urbanistiche allegate.
4. 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.

5. 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.
6. 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.
7. 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 PUA che può prevedere, oltre alla dotazione di tutti i servizi necessari, anche la realizzazione di nuovi edifici e strutture. Il piano urbanistico attuativo stabilirà la quantità in termini volumetrici delle nuove costruzioni, le loro dimensioni, la tipologia, il corretto inserimento e la sistemazione complessiva dell'intervento.
8. In ogni caso, qualsiasi intervento di carattere turistico non deve pregiudicare o annullare l'esercizio dell'attività di allevamento ittico tradizionale.
9. Le nuove costruzioni realizzate e quelle esistenti destinate ad uso turistico devono essere assoggettate, prima della segnalazione certificata di agibilità, ad un vincolo di destinazione d'uso decennale registrato e trascritto.
10. 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.
11. Come frangiventi vivi si devono impiegare quinte arboree formate da specie autoctone o naturalizzate; per la realizzazione di apparati frangivento si possono impiegare cannucciati od anche reti non permanenti.
12. 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 2,00 m se eseguita su terreno asciutto e per i tratti ricadenti in acqua, la sua sporgenza media non deve superare i 1,00 m.
13. Sono consentiti, da parte degli organi competenti, gli interventi di difesa, di manutenzione e/o sistemazione arginale lungo le opere di difesa classificate.
14. È vietata la combustione ed ogni altra alterazione dei luoghi, a tutela della flora spontanea igrofila e/o alofila.

ATTIVITÀ DI ACQUACOLTURA

1. Nelle valli da pesca vanno favorite le attività produttive tradizionali dell'acquacoltura tradizionale.
2. 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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.
6. 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 Piano, la cui superficie eccede la quota così ottenuta. In sede di progetto esecutivo vanno in ogni caso previsti opportuni interventi di mitigazione, da realizzarsi contestualmente all'opera, impiegando, preferibilmente, specie arbustive e/o arboree autoctone o naturalizzate.
7. Nel titolo abilitativo 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.
8. Per i manufatti esistenti alla data di approvazione del presente Piano, 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.
9. 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.

FLORA E FAUNA

1. Nelle zone vallive caratterizzate dalla presenza di biotopi d'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 e 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.
2. 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.

3. Restano esclusi dal divieto di cui al precedente comma gli interventi finalizzati alla difesa del territorio deliziale dalle alluvioni, eseguiti dai competenti organi statali e regionali, nel rispetto di quanto disposto dal presente Piano e dalla legislazione vigente in materia.
4. 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.
5. È consentita l'introduzione, ai fini dell'attività di acquacoltura, di specie animali e vegetali non autoctone purché compatibili con le biocenosi dei luoghi.
6. 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.

ARGINI

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 2,00 m sul livello medio del mare;
 - con protezione dell'unghia da effettuarsi mediante infissione di pali in legno;
 - con rivestimenti antierosivi da effettuarsi con massi lapidei di pezzatura piccolo-media fino ad un'altezza massima di 1,30 m sul livello medio del mare;
 - con piantumazioni laterali di specie vegetali autoctone o tradizionali.
6. 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.

CAPO VI SISTEMA DELLE AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 54. ZTO F - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Queste zone sono destinate agli usi definiti agli articoli 8. e 16. del presente testo normativo.
2. In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dell'art. 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, nonché dell'art. 31 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e dai successivi articoli 57., 58., 59. e 60. delle presenti NTO.
3. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.
4. Le zone di cui al comma 1 non attuate alla data di approvazione del PI ma riconfermate sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.
5. Le zone preordinate all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterate una sola volta e per la stessa durata. Il comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri della compensazione di cui all'art. 94 delle presenti NTO, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal Piano degli Interventi su immobili dagli stessi posseduti. Qualora il comune reiteri il vincolo decaduto ai sensi del comma 1, sono dovuti al proprietario o agli aventi titolo un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.
6. All'interno delle suddette zone sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti. La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello ed al tipo di servizio erogato, ai successivi articoli del presente Capo VI.
7. Nelle ZTO F si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti, tranne che per quelle zone nelle quali il PI prevede l'approvazione di un PUA.
8. Il PI individua gli ambiti nei quali l'attuazione avviene mediante la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e nei quali possono essere ricomprese anche zone di tipo F; in questo caso gli interventi dovranno essere realizzati contestualmente al PUA.
9. Le destinazioni d'uso specifiche delle singole sottozone F1, F2, F3, F4, indicate negli elaborati grafici di PI, possono essere variate in seguito all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, degli strumenti urbanistici attuativi, di progetti edilizi delle nuove costruzioni e delle nuove opere oggetto di variante del PI.
10. Le attrezzature ed i servizi previsti ai commi 3°, 4° e 5° possono essere realizzati, previa convenzione ed in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire – secondo un progetto conforme alle esigenze comunali – a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti e ne assumono la gestione

del servizio per il periodo convenzionato rispettandone le finalità sociali; è ammessa inoltre la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i criteri di cui al presente punto.

11. Quando la realizzazione di nuovi interventi interessa aree particolarmente sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico, deve essere garantito un idoneo equipaggiamento dell'area di pertinenza con soggetti arborei ed arbustivi tipici della zona.

Art. 55. ZTO F1 – Aree per l'istruzione

1. Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia del PI ed in base alla vigente normativa in materia ed in particolare del DM 18 dicembre 1975.
2. Valgono i seguenti parametri e indici:
 - Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e 30% per i nuovi interventi;
 - Altezza massima: non deve essere superiore a 12,50 m salvo esigenze particolari documentate;
 - Distanza tra fabbricati: pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
 - Numero massimo dei piani: 3, compreso il piano terra;
 - Distanza dai confini: 0,5 di H con un minimo di 5,00 m;
 - Distanza dalle strade: non può essere inferiore a 10,00 m o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
3. Almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere destinato a verde e parcheggio.

Art. 56. ZTO F2 – Aree per attrezzature di interesse comune

1. Queste aree sono destinate agli edifici di pubblico interesse, secondo la grafia del PI, nonché agli insediamenti di rilevanza sociale.
2. Il PI classifica, con apposita simbologia (numeri o lettere), all'interno di queste zone le aree per attrezzature tecnologiche e per impianti speciali di interesse pubblico, quali centrali elettriche, centrali ed impianti idraulici, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, cimiteri, centri per la raccolta o lo stoccaggio dei rifiuti, Centro regionale sperimentale per la tartuficoltura, ecc. Queste ultime dovranno essere adeguatamente protette, dotate di aree a parcheggio e di verde alberato.
3. Valgono i seguenti parametri ed indici:
 - Rapporto massimo di copertura: 40% per gli ampliamenti ed in caso di preesistenze, 30% per i nuovi interventi;
 - Altezza massima: 12,50 m. Sono consentite altezze superiori nel caso di interventi particolari per i quali ne sia comprovata la necessità dovuta a motivi funzionali, architettonici, di sicurezza, ecc.
 - Distanza tra fabbricati: pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
 - Distanza dai confini: 0,5 di H con un minimo di 5,00 m;
 - Distanza dalle strade: non può essere inferiore a 10,00 m o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

4.

“Comma Stralciato”

Variante n.10 Piano Interventi, approvata con DCC n. 40 del 21.09.2022.

5. AREA A SERVIZIO DELLA COMUNITÀ MISSIONARIA DI VILLAREGIA

Per l'area a servizio della Comunità Missionaria di Villaregia, ubicata in località Villaregia, destinata specificatamente alla realizzazione di centri religiosi e dipendenze, con la dotazione di strutture ricettive, centri di accoglienza, edifici per meeting e grandi eventi, strutture sportive e ricreative di pertinenza, ecc., l'utilizzazione dell'area deve avvenire previa predisposizione ed approvazione di un PUA con i contenuti del Piano Particolareggiato.

Il piano attuativo deve prevedere, attraverso una previsione planivolumetrica, l'utilizzazione dell'intera area di espansione mediante un progetto unitario comprendente la definizione e l'ubicazione dei volumi da realizzare, la loro destinazione d'uso, la viabilità di collegamento territoriale, la dotazione di servizi e l'organizzazione funzionale degli spazi scoperti.

Per la particolare presenza del fiume Po ai confini sud dell'area interessata, nessun ampliamento o nuova costruzione devono sopravanzare verso il fiume rispetto alla situazione degli edifici esistenti. Inoltre, essendo il fiume Po l'origine del rispetto fluviale e paesaggistico, il piano attuativo con previsioni planivolumetriche deve essere supportato da un idoneo studio del paesaggio che determini l'armonioso inserimento degli interventi nel rispetto degli elementi caratterizzanti il paesaggio stesso, assicuri la qualità urbanistica ed architettonica e preveda la realizzazione di eventuali interventi di mitigazione che si rendessero necessari.

Oltre ai parametri ed indici di cui al punto 3., in questo caso devono essere rispettati i seguenti dati:

- Distanza dai confini: non inferiore a 10,00 m;
- Distanza dalle strade: 20,00 m per le strade esterne di collegamento territoriale e 5,00 m dalle strade interne di distribuzione. In caso di ampliamento possono essere mantenuti gli allineamenti dei fabbricati esistenti.

6. AREA PER ATTIVITÀ DI SERVIZIO SOCIALE

Per l'area destinata specificamente ad "Attività di Servizio Sociale", situata a sud-ovest del Borgo Mimose e a ridosso dello Scolo Cavana, è consentita la realizzazione di edifici e strutture finalizzate all'avvio di attività di promozione e attivazione di interventi e servizi sociali per favorire l'inserimento lavorativo di persone in condizioni di marginalità, in rapporto con le strutture sanitarie, formative, con le politiche del lavoro e dell'occupazione. Sono consentite inoltre attività di servizio finalizzate alla promozione turistica, alla conoscenza e alla valorizzazione del territorio.

In essa possono trovare sede uffici, magazzini, ricoveri per animali, un alloggio per il personale di custodia, servizi e quant'altro necessario per rendere funzionali le attività insediate.

Sullo Scolo Cavana, confinante con l'area in oggetto lungo il lato ovest, è consentita la realizzazione di una passarella in legno di tipo pedonale e ciclabile nonché idonea per il passaggio a cavallo. Le dimensioni e caratteristiche di questo manufatto devono essere concordate con il Consorzio di Bonifica Delta Po.

È prescritta l'osservanza delle seguenti norme:

- Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a 6,00 m;
- Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,00 m;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore a 10,00 m.

L'area dovrà essere adeguatamente piantumata, a macchie per creare zone d'ombra e in modo lineare lungo i confini perimetrali, con essenze arboree e/o arbustive autoctone.

Art. 57. ZTO F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico

1. Queste aree sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive e trovano applicazione le eventuali disposizioni in materia.
2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco e il tempo libero.
3. Per le costruzioni valgono le seguenti prescrizioni:
 - Rapporto di copertura massimo: 40%. Le sistemazioni a parcheggio e le altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area;
 - Altezza massima: 8,00 m, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
 - Distanza dai confini: non può essere inferiore a 10,00 m;
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 10,00 m;
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.
4. Per le aree individuate nelle cartografie del PI come "Verde pubblico" è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative e culturali.
Tali attrezzature dovranno essere contenute entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq; esse saranno esclusivamente di iniziativa comunale, anche se di gestione privata.
5. L'area classificata come "verde pubblico" ed individuata tra la Via Mazzini, la Via IV novembre, la Via VII mari e la Via Roma, comunemente chiamata "Pineta di San Giusto", mantiene il regime vincolistico di carattere idrogeologico e paesaggistico-ambientale determinato dalla presenza delle dune fossili e dei relitti boscati ed assume la denominazione di "Parco e giardino con caratteristiche di forte identità storico-morfologica a scala urbana".

Art. 58. ZTO F4 – Aree per parcheggi

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico.
2. I parcheggi sono da realizzarsi, di norma, ad un unico livello, corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali e/o produttive possano essere realizzati a diversi livelli.

Art. 59. Area di sosta attrezzata

1. 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 per incentivare il turismo di visitazione nell'area del Delta del Po.
2. Tutta la zona, comprese le aree da destinare a spazio di sosta per autoveicoli, deve essere organizzata con un progetto unitario che preveda la piantumazione di specie arboree e/o arbustive autoctone nonché la sistemazione e valorizzazione degli elementi naturali presenti quali, ad esempio, le zone umide, i canneti, gli edifici tipici, la viabilità minore, le arginature, i corsi d'acqua, ecc., che possono essere conservati senza pregiudicare la funzionalità complessiva dell'area.
3. È consentita la realizzazione di modeste strutture necessarie alle funzioni dell'area quali: gazebo, tettoie di ricovero, piccoli magazzini, servizi igienici, cestini portarifiuti, ecopiazze, illuminazione, ecc. Nell'area ubicata lungo la strada provinciale in prossimità del centro abitato di Porto Levante, in considerazione dei vicini attracchi sul fiume, possono essere realizzate anche modeste strutture di servizio per gli addetti alla pesca professionale.
4. Tutte 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 creare il minore impatto possibile.
5. Gli interventi possono essere eseguiti con titolo abilitativo sulla base di un progetto esecutivo che descriva in modo analitico l'esatta ubicazione, dimensioni, materiali, colori, opere di sistemazione dell'area, gli spazi di sosta con sicuri accessi per le persone e gli autoveicoli.
6. La pavimentazione dei percorsi pedonali e veicolari, comprese le aree di sosta, devono essere del tipo permeabile con il divieto assoluto di manti continui di asfalto o cemento.
7. Le nuove costruzioni da realizzare devono avere altezza non superiore a 3,00 m ed una superficie coperta massima complessiva di 150 mq. Dette costruzioni devono rispettare la distanza dai confini di 5,00 m e dalle strade di 10,00 m.

Art. 60. Fasce di rispetto

FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI indica:
 - a. la sede viaria nel caso di interventi di cui esista già il progetto;
 - b. il presumibile tracciato proposto dal PI nel caso in cui non esista agli atti un progetto.

Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PI.

Qualora sia indicata solo la sede viaria di progetto e gli eventuali lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, potranno essere previsti e/o eseguiti fuori dalla sede indicata, entro una fascia di 15,00 m di larghezza su ambo i lati della strada, senza che ciò comporti variante al PI.

Le aree comprese entro 5,00 m dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

2. Le fasce di rispetto stradale risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate nella Carta dei Vincoli del PI e si applicano alle nuove infrastrutture, comprese quelle derivanti dall'ammodernamento dell'esistente, con riferimento alla situazione di fatto ad opera eseguita.
3. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/68 e del D.lgs. 285/1992; in esse potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, impianti stradali di distribuzione dei carburanti, tipo stazioni di rifornimento e di servizio, con la presenza di attrezzature per il servizio alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili); ivi è invece espressamente esclusa la localizzazione di depositi permanenti di qualsiasi genere.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili, agli effetti dell'edificabilità, nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi; qualora sia identificata la sede stradale, essa deve essere esclusa dal computo.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a 3,00 m dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.
6. Per le caratteristiche geometriche progettuali delle strade si rimanda al DM 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
7. Nelle zone di rispetto stradale, per gli edifici esistenti, sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 3 del DPR n. 380/2001 "Testo unico per l'edilizia" e sue successive modificazioni ed integrazioni.

FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA

8. Su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente e della sistemazione idrogeologica dei terreni; la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico; la realizzazione di opere pubbliche senza edificazione.

9. I distacchi che le nuove costruzioni private devono rispettare dal ciglio o comunque dall'unghia a campagna dell'ultima protezione arginale, devono essere conformi a quanto stabilito dall'Autorità di Bacino.
10. Per i rami del fiume Po si dovranno osservare le seguenti prescrizioni, con riferimento alla distanza dal piede dell'argine, per tutte le zone omogenee:
 - Fino a 4 metri è posta una servitù di passaggio, con divieto di costruzione di qualsiasi tipo di manufatto, incluse le recinzioni;
 - Fino a 50 metri è imposta l'inedificabilità di nuovi volumi; gli interventi sull'esistente sono consentiti previo il nulla-osta dell'Autorità di Bacino;
 - Fino a 100 metri non sono ammessi vani interrati o seminterrati, né altri scavi non finalizzati all'edificazione;
 - Fino a 300 metri non è consentita la perforazione di pozzi.
11. Oltre a quanto previsto al precedente punto 3., il "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po (PAI Delta), per i corsi d'acqua denominati Po di Venezia e Po di Maistra, con l'art. 11 *bis* "Disposizioni in materia di attività edilizia nelle fasce A – B e C1", ha posto ulteriori regole di comportamento, alle quali si rimanda.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

12. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono possibili i soli interventi previsti dal testo unico delle leggi sanitarie e dal regolamento di polizia mortuaria DPR 285/10.9.1990 e si applicano le disposizioni contenute nell'art. 28 della L. 166/2002 e dall'art. 29 della LR 18 del 4 marzo 2010.
13. All'interno di queste zone è quindi vietata ogni nuova costruzione. Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi.
14. All'interno della fascia di rispetto sono consentite solo la realizzazione di attrezzature pubbliche senza edificazione (strade, parcheggi, aree verdi, ecc.) e la costruzione di fabbricati di modesta entità quali chioschi per la vendita di fiori, arredi sacri, lapidi, ecc., se riconosciuti funzionali al cimitero.
15. Le aree comprese nelle fasce di rispetto cimiteriali sono computabili agli effetti dell'edificabilità dei lotti adiacenti, secondo gli indici degli stessi.

FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

16. Per le fasce di rispetto degli elettrodotti si applicano le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 e delle norme contenute nei commi seguenti del presente articolo.
17. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti si applicano le disposizioni della LR 30 giugno 1993, n. 27, della LR 22 ottobre 1999, n. 48, della DGR n. 1526/2000, della DGR n. 3407/2000 e delle norme contenute nei commi seguenti del presente articolo; le disposizioni di cui sopra non si applicano agli edifici contenenti attività che comportino tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore giornaliere.
18. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono vietate le nuove costruzioni, l'ampliamento e la ristrutturazione di quelle esistenti; sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro; non sono in ogni caso consentiti ampliamenti e/o aumenti del numero delle unità immobiliari.

19. Le aree comprese nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono computabili agli effetti dell'edificabilità dei lotti adiacenti, secondo gli indici degli stessi.
20. Per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle attività non compatibili con quelle compatibili, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa di zona.

FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

22. Per gli impianti di depurazione delle acque reflue di fognatura sono individuate, negli elaborati grafici del PI, le fasce di rispetto previste dalla Delibera Interministeriale 4 febbraio 1977, in applicazione della L. 10 maggio 1976, n. 319 e della DGR n. 3733 del 26 giugno 1992 (P.R.R.A.). L'impianto di trattamento delle acque a servizio dell'abitato di Porto Levante; ricade nelle condizioni dell'art. 22, comma 7 del Piano di Tutela delle Acque, il quale stabilisce che *"per tutti i sistemi di trattamento inferiori alla soglia S non è richiesto il rispetto del limite di inedificabilità assoluta di 100 m, previsto dalla Delib. del Comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977" ... "devono comunque essere assicurate condizioni di salubrità per gli insediamenti circostanti e, in ogni caso, le vasche devono essere coperte"*.

CREDITO EDILIZIO APPLICATO ALLE FASCE DI RISPETTO

23. Per i fabbricati ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, è applicabile l'istituzione del credito edilizio di cui all'art. 97 delle presenti NTO. La demolizione e ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto in altra zona agricola è ammessa ad una distanza non superiore a 100 m dalle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti, fatti salvi gli edifici di valore storico-testimoniali o vincolati dal Piano o da normativa sovraordinata.

Art. 61. Costruzioni di natura particolare

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;

sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici. Esse non sono considerate ai fini del calcolo della superficie coperta o del volume per la zona interessata e possono essere concesse nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile. Potranno inoltre essere concesse in difformità alle distanze dalle strade così come stabilito dal Nuovo Codice della Strada e suo regolamento di attuazione su parere vincolante del Comando di Polizia Locale.

CAPO VII POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI

Art. 62. Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio

1. Il Piano degli Interventi individua in cartografia, con apposita grafia, i seguenti ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio:

- a. ambiti degli accordi oggetto di scheda urbanistica;
 - b. contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
 - c. aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
 - d. ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.
2. Sono oggetto di scheda urbanistica gli ambiti individuati con apposita grafia negli elaborati grafici del PI, per i quali è stato stipulato un accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. Questi ambiti sono disciplinati da apposite schede urbanistiche allegata al PI, le cui indicazioni grafiche in esse riportate sono da intendersi di carattere direttivo alla progettazione di dettaglio. Parametri urbanistici e prescrizioni hanno valore normativo e prescrittivo. La quantificazione degli standard, qualora non diversamente esplicitato nei parametri urbanistici della scheda, fa capo alle disposizioni di cui al presente testo normativo.
3. Vengono individuati negli elaborati di piano i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi, per i quali il PI prescrive la redazione di una progettazione urbanistica unitaria ed attuabili anche tramite il ricorso ad accordi di cui all'art. 6 della LR 11/2004.
4. Il PI individua le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Tali ambiti coincidono con i Quadri di Ripristino Ambientale (QRA1, QRA2, QRA3) di cui all'art. 10 delle presenti NTO e con le Schede Norma del Connettivo Paesaggistico Culturale (SN1, SN2, SN3, SN4, SN5) di cui all'articolo delle presenti NTO.
- Per le disposizioni normative si fa riferimento alla strumentazione urbanistica allegata al PAT, come descritto nel Capo II del Titolo I delle presenti NTO.
5. Il PI individua le aree che rivestono un'importanza strategica a cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.
- In tali ambiti potranno essere attivati accordi con le procedure della L.R. 11/2004 art. 6 o art. 7 ove si tratti di rapporti tra enti, per gli interventi di rilevante interesse pubblico compatibili con le previsioni del PAT.

TITOLO III SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 63. Disposizioni generali di tutela ambientale

1. L'ambiente, sia nell'accezione fisica e naturale che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni operate dall'uomo, è considerato oggetto di interesse pubblico. Il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti regionali e statali, ne cura la conservazione, la valorizzazione e l'utilizzazione sociale al fine di garantire la tutela delle risorse ed il benessere della popolazione.
2. Per quanto riguarda la tutela delle risorse fisiche (terra, acqua, aria), il PI recepisce le indicazioni delle leggi e dei provvedimenti nazionali e regionali in materia.
3. In coerenza con le indicazioni del D.lgs. 42/2004, della LR 11/2004 e del PTRC, il PI tutela il paesaggio nella sua qualità di segno ed immagine dell'ambiente. Qualsiasi progetto

comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi ai principi enunciati nei commi precedenti.

Art. 64. Tutela dei valori naturalistici

1. Il Piano degli Interventi specifica i perimetri degli ambiti soggetti a tutela dei valori naturalistici e li individua attraverso due categorie:
 - a. i grandi ambiti costituenti il quadro di connessioni ecosistemiche tale da costituire la rete ecologica locale, quali: i Corridoi ecologici principali e secondari, le Aree nucleo (core area), le Aree di connessione naturalistica (buffer zone), le Isole ad elevata naturalità (stepping stone);
 - b. ambiti specifici, quasi sempre compresi nei grandi ambiti di cui al punto a), ma che, per le loro specificità, vengono regolamentati in maniera più puntuale mediante appositi articoli. Questi ambiti sono: le Dune fossili e relitti boscati, gli Ambiti di restauro ambientale, le Zone umide e canneti, le Aree di interesse paesistico-ambientale, le Aree di intervento in zone di interesse paesistico-ambientale, i Rami deltizi, l'Alveo senile del Po, le Golene, i Relitti palustri, i Paleoalvei, le Lagune, sacche, vele e barene, gli Scanni e bonelli, Corsi d'acqua e formazioni riparie.
2. La tutela si attua sulla base delle disposizioni contenute nelle presenti norme.
3. **AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)**

In queste aree di ammortizzazione-transizione deve essere favorito l'incremento di siepi e alberature, anche in contesto urbano o periurbano, ed il contenimento delle pratiche colturali maggiormente impattanti nelle aree coltivate.

CORRIDOI ECOLOGICI

Per tali strutture ecologiche è fondamentale assicurare la continuità ed il miglioramento delle sue componenti biotiche, favorendo di conseguenza la ricomposizione delle parti boscate di connessione e potenziando la vegetazione ripariale e le siepi anche attraverso una politica di incentivi.

Per la tutela della qualità delle acque superficiali è prescritto il mantenimento delle fasce vegetate esistenti lungo i corsi d'acqua e previsto il loro potenziamento o nuovo impianto, nel rispetto della funzionalità idraulica dei corpi idrici.

Nei tratti di interruzione dei corridoi dovrà essere favorita la riconnessione con operazioni di riforestazione, o nel caso di interruzioni determinate da insediamenti urbani, attraverso l'introduzione di elementi di seminaturalità che saranno normati dal PI.

Il PI definisce una fascia di terreno di metri 5 lungo i corsi d'acqua da mettere a riposo con funzioni di tampone sugli inquinanti trasportati dai deflussi di origine agricola ed indica, ove opportuno, aree da attrezzare come casse di espansione per gli episodi di piena quali bacini di lagunaggio e fitodepurazione delle acque superficiali, utili anche per l'aumento della biodiversità e l'impiego dell'area con finalità didattico-ricreative.

4. **AREE NUCLEO (CORE AREA)**

In tali aree è vietato qualsiasi intervento che possa favorire la frammentazione dell'area core, sia in termini di introduzione di elementi di antropizzazione, sia in termini di interventi di sostituzione delle strutture vegetazionali consolidate con coltivi a bassa naturalità ed alto apporto di fitofarmaci e nutrienti.

Tutti gli interventi volti a consolidare le presenze antropiche o diretti al miglioramento fondiario dovranno essere accompagnati da misure compensative che dimostrino la conservazione del bilancio ambientale in termini di superficie dell'area core e di qualità e connettività della stessa.

All'interno dei siti caratterizzanti la Rete Natura 2000:

- SIC IT3270003 – Dune di Donada e Contarina
- SIC IT 3270017 – Delta del Po: tratto terminale e delta veneto
- ZPS IT 3270023 – Delta del Po

qualsiasi intervento di natura antropica, sia che esso riguardi infrastrutture, sistemazioni agrarie o vegetazionali, costruzioni o movimenti terra, deve essere preceduto da procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale così come stabilito dalla DGR 10 ottobre 2006 n. 3173.

Salvo per gli interventi di limitata entità per i quali si escluda un impatto significativo, quali ristrutturazioni o limitati ampliamenti di fabbricati esistenti, lo studio di incidenza nelle aree prospicienti ai Siti con il quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte è reso obbligatorio, salvo motivata dimostrazione dell'assenza di impatti significativi.

Prima dell'inizio dei lavori saranno messe in atto le opere necessarie per contenere rumori e polveri.

Durante i lavori saranno messe in atto misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburante, sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possono comunque ridurre gli effetti di eventuali sversamenti accidentali.

Nelle previsioni progettuali per recuperare ed incrementare il verde ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di possibile inquinamento genetico saranno utilizzate esclusivamente specie autoctone e non verranno utilizzate specie alloctone invasive.

Viene prescritta la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo fossi e corsi d'acqua.

La congruità dell'area circostante potrà essere definita in relazione alla rumorosità dei lavori previsti ed alla loro distanza da siti di particolare interesse quali: dormitori di avifauna, garzaie, roost, ecc..

5. ISOLE AD ELEVATA NATURALITÀ (STEPPING STONE)

Boschi e macchie boscate di interesse pubblico potranno essere ceduti a fronte dell'acquisizione di un credito edilizio compensativo da collocare all'interno degli ATO a prevalente destinazione residenziale o produttiva.

Art. 65. Dune fossili e relitti boscati

1. Tale area è subordinata all'approvazione di un Piano di settore disciplinante l'intero territorio interessato dalle dune fossili e relitti boscati, come individuati negli elaborati grafici di progetto, provvedendo ad eseguire 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.

2. Si possono definire, con successivi piani specifici, diversi gradi di utilizzazione e fruizione, individuando le aree suscettibili di ospitare attività di carattere turistico, le aree accessibili al pubblico e attrezzate come parco urbano e le aree da destinare alla sola visitazione guidata fino alle zone di tutela integrale.
3. Fino all’approvazione dei piani di cui ai commi 1 e 2 si applicano le disposizioni contenute nei commi successivi.
4. Per gli edifici esistenti 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.
5. 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. E’ consentita altresì la costruzione di recinzioni, con rete metallica sostenuta da semplici pali in legno, nei casi dimostrati in cui servano a proteggere le aree di cui al titolo in caso di interventi di riforestazione, da gesti vandalici e dall’immissione di materiali di scarto o rifiuti in genere. In ogni caso detti interventi devono essere autorizzati dagli Enti competenti.
6. Sono ammessi percorsi esclusivamente in caso di effettiva necessità per il mantenimento delle specie arboree presenti o per fini didattico-culturali.
7. 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 le serre permanenti o semifisse o provvisorie e l’apertura di nuove strade;
 - qualsiasi forma di impermeabilizzazione dei suoli;
 - l’asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea, eccezione fatta 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.

Art. 66. Ambiti di restauro ambientale

1. Negli ambiti di cui al presente articolo, come individuati negli elaborati grafici di progetto, 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.
2. Previa 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.
3. 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.

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

Art. 67. Zone umide e canneti

1. Nelle aree di cui al presente articolo, come individuate negli elaborati grafici di progetto, vanno effettuati tutti quegli interventi volti alla conservazione, alla tutela e al ripristino delle zone umide e degli ambiti interessati dalla presenza del canneto.
2. 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.
3. È 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.
4. Sono comunque consentiti gli interventi atti a migliorare la qualità del biotopo stesso.

Art. 68. Aree di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale

1. 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.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo, come individuate negli elaborati grafici di progetto, devono essere salvaguardati sia gli edifici evidenziati con apposita simbologia sia il complesso degli elementi che costituiscono documenti significativi del paesaggio.
3. 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), d) dell'articolo 3 del DPR 380/01; è ammesso altresì l'adeguamento igienico-sanitario e l'ampliamento ai sensi dell'art. 44 della LR 11/2004. Gli ampliamenti devono comporsi volumetricamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti armonicamente definito.
4. 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 realizzati gli standard minimi previsti dal D.M. n. 1444/68 e dall'art. 8 delle presenti NTO. 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 certificato di abitabilità o agibilità, ad un vincolo decennale di destinazione d'uso registrato e trascritto.

5. Analogamente, le aziende agricole, le attività di acquacoltura 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.
6. 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 dell'art. 44 della LR 11/2004, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrabile l'impossibilità o l'antieconomicità della costruzione al di fuori delle aree di cui al presente articolo. In ogni caso le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
7. 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.
8. 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 tombinature. 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. E' ammessa la tradizionale manutenzione/potatura di salici, aceri campestri, ecc..
9. E' ammessa la realizzazione di impianti per l'esercizio dell'acquacoltura d'acqua dolce, da realizzarsi nelle cave dismesse 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.
10. Gli impianti e l'esercizio di acquacoltura con acqua di mare devono essere realizzati esclusivamente in zone adiacenti gli ambienti 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.
11. Gli impianti di acquacoltura 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.
12. Gli interventi di miglioria fondiaria, destinati a modificare le peculiari caratteristiche dei luoghi e 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.

13. In queste zone non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche.
14. 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.
15. È consentita la costruzione di stazioni di rifornimento di carburante così come definite dalla legislazione vigente in materia e dall'articolo specifico delle presenti NTO.
16. Queste aree costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali.

Art. 69. Aree di intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale

1. Nelle aree individuate negli elaborati grafici di progetto come "Aree di intervento comprese nelle zone di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale", tutti gli interventi tendenti alla conservazione e alla trasformazione degli insediamenti esistenti, e soprattutto quelli di nuovo impianto, debbono garantire una idonea qualità ambientale.
2. In particolare, per gli edifici esistenti, in caso di interventi di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/01, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o titolo abilitativo devono prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte di pertinenza (recinzioni, percorsi, piantumazioni, aree a verde, parcheggi, cromatismo dei fabbricati, materiali di finitura esterna ed elementi di decoro, mascheramento impianti tecnologici esterni, illuminazione esterna, ecc.).
3. Nelle aree residenziali e produttive di espansione, comprese nelle aree di cui al presente articolo, i piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

Art. 70. Rami deltizi

1. In tali ambiti va favorito il restauro delle formazioni boscate esistenti, secondo quanto disposto dalle "Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale", ed il ripristino della vegetazione riparia, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica, mediante l'impiego di specie idonee da porre a dimora compatibilmente con la distanza dalle arginature e la velocità di corrente.
2. Lungo gli argini è consentita la formazione di percorsi ciclo-pedonali e/o equestri, nel rispetto delle norme del T.U. 25 luglio 1904 n. 523 sulle opere pubbliche.
3. È consentita all'interno degli argini dei rami deltizi l'edificazione di attrezzature e piccoli edifici per la pesca tradizionale, di superficie non eccedente i 40 mq, nel rispetto delle tipologie e dei materiali tipici del luogo, come indicato nei sussidi operativi.
4. È ammesso l'intervento per la costruzione o ammodernamento delle opere di presa e di canalizzazione per il soddisfacimento delle esigenze idropotabili, irrigue e connessi ad altre attività eco-compatibili, nonché delle opere per lo scarico delle acque di bonifica, adottando soluzioni e tecniche tali da limitare al massimo l'impatto sull'ecosistema fluviale; è altresì consentita la realizzazione di barriere per impedire la risalita del cuneo salino dal mare.
5. Sul ramo deltizio del Po di Venezia, tra Porto Viro e Taglio di Po, è consentito il ripristino del vecchio collegamento con viabilità ciclo-pedonale.

6. Gli interventi conseguenti all'applicazione delle norme di cui ai commi precedenti sono sottoposti all'autorizzazione e al controllo dell'Autorità idraulica competente.
7. La fascia della profondità di 300 m dal piede esterno degli argini dei rami deltizi, come previsto dall'art. 13 delle NTA del Piano di Area del Delta del Po, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal PI e già dotate delle opere di urbanizzazione, è inedificabile, salvo i maggiori vincoli stabiliti da T.U. n. 523 del 25 luglio 1904; in essa sono ammessi, oltre ai manufatti destinati ai servizi idraulici, solamente interventi sugli immobili esistenti quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento purché non sopravanzante l'esistente verso il corso del Po, secondo quanto disciplinato dalla legislazione vigente in materia. Sono ammesse inoltre le ricostruzioni di elementi di fabbrica espropriati in conseguenza di opere di sistemazione idraulica purché non sopravanzanti l'esistente verso il corso fluviale.
8. Tale fascia di inedificabilità di 300 metri non è estendibile al ramo del Po di Levante-Canalbianco in quanto non considerato ramo deltizio. Trattasi, infatti, di un canale regolato da un bacino, funzionale alla portualità ed alla navigabilità interna.
9. E' vietato il taglio a raso o il danneggiamento della vegetazione riparia presente lungo i corsi d'acqua con particolare riguardo alla salvaguardia della vegetazione spondale e di quella presente nelle lanche e nelle golene esistenti, fatte salve le opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, irrigui e connessi ad altre attività eco-compatibili, di sistemazione e difesa idraulica e di mantenimento o miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, che devono essere effettuate privilegiando criteri di ingegneria naturalistica o comunque adottando soluzioni e tecniche tali da limitare al massimo le modifiche ai sistemi ambientali ed ecologici presenti.

Art. 71. Alveo senile del Po

1. Per l'ambiente naturale formatosi nelle diramazioni dell'alveo senile del Po di Maistra, gli enti locali e le autorità competenti devono programmare ed effettuare interventi volti alla sua conservazione e alla tutela delle specie floro-faunistiche presenti.
2. 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.
3. Sono ammessi prelievi e movimentazioni di materiali nell'alveo e nelle golene demaniali e/o private aventi carattere temporaneo e finalizzati al mantenimento della regolare regimazione delle acque, nonché necessari per il reperimento dei materiali destinati ad opere di difesa idraulica.
4. Sono vietati la piscicoltura, gli allevamenti e l'attività agricola in genere.
5. E' vietata la navigazione a motore, fatto salvo per scopi di vigilanza, di manutenzione o di ripristino idraulico e/o ambientale, di tutela della pubblica incolumità o di soccorso, per attività produttive o di pesca, nonché, con velocità massima di 8 Km/ora, per la visitazione autorizzata dal Comune.
6. Sono ammessi manufatti strettamente necessari a servizio della bonifica idraulica e dell'irrigazione, comprese barriere per impedire l'intrusione del cuneo salino dal mare.
7. Eventuali modifiche dell'attuale conformazione dell'incile del Po di Maistra sono ammesse purché esclusivamente finalizzate ad indispensabili opere di sistemazione, di difesa idraulica, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di deflusso.
8. E' consentita la formazione di percorsi ciclopedonali e/o equestri lungo gli argini nonché la costruzione di piccoli servizi per la fruizione turistica (capanni, passerelle, tettoie, ecc.)

secondo le modalità stabilite dai Sussidi Operativi allegati e nel rispetto delle norme del T.U. 25 luglio 1904 n. 523.

Per le zone golenali comprese nell'alveo senile del Po di Maistra valgono le disposizioni dello specifico articolo delle presenti norme.

Art. 72. Golene

1. Queste zone, come individuate negli elaborati grafici di progetto, devono essere conservate e tutelate.
2. 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.
3. É 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.
4. E' consentito il ripristino ed il recupero di fabbricati 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.
5. 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.
6. É vietato l'impiego di diserbanti chimici.
7. Per le aree attualmente utilizzate a pioppeto ed in quelle a destinazione agricola, si deve fare ricorso a metodi di lotta integrata.
8. 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.
9. 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.

Art. 73. Relitti palustri

1. I relitti palustri, come individuati negli elaborati grafici di progetto, sono soggetti a tutela, favorendo tutti quegli interventi, pubblici e/o privati, volti alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche ambientali e alla tutela delle componenti floro-faunistiche esistenti.
2. Gli ambiti di cui al presente articolo sono attornati da una fascia di rispetto di 10,00 m 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.
3. 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.

Art. 74. Paleoalvei

1. I tracciati degli antichi rami deltizi, come individuati negli elaborati grafici di progetto e ricadenti all'interno delle zone agricole, devono essere riqualificati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
2. I tracciati di cui al precedente comma 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.
3. 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.
4. 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) dell'art. 3 del DPR 380/01, nonché l'ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente, per ogni unità abitativa.

Art. 75. Lagune, sacche, velme e barene

1. 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.
2. All'interno degli spazi acquei di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di strutture connesse all'attività di pesca quali cavane, pontili, punti di guardiania, piattaforme per la lavorazione di mitili ecc., comprese le relative strutture di supporto. Tali interventi non devono in nessun caso provocare alterazioni della morfologia dei canali e lagunare, né causare impedimenti alla circolazione delle acque ed al transito delle imbarcazioni; a tal fine devono essere riconosciuti idonei dalle autorità competenti. L'ubicazione di dette strutture riportata negli elaborati grafici di progetto può essere modificata se validamente motivata in sede di progettazione esecutiva.
3. La costruzione di piccoli pontili coperti, aventi la funzione di ricovero per le persone addette al controllo o alla sorveglianza notturna e di piattaforme di 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. 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. Ogni soggetto interessato può chiedere la costruzione di un solo tipo di struttura.
4. Tutti i manufatti (cavane, pontili, punti di guardiania, piattaforme di lavorazione, ecc.), sia in terra sia in acqua, possono essere realizzati con intervento edilizio diretto (IED), il cui rilascio è subordinato all'ottenimento di tutti i nulla-osta da parte degli enti competenti, e devono rispettare scrupolosamente forma, dimensioni e materiali indicati negli allegati sussidi operativi.
5. 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, pali in legno (con differente

- colorazione delle sommità per ciascun concessionario), dotati di catarifrangenti, ad una distanza di 10,00 m, con bene evidenziata una tabella atta ad identificare la titolarità della concessione. Lungo il perimetro deve essere posizionato un gavitello, di colore rosso, dell'altezza di 80 cm ad ogni 10,00 m e/o un galleggiante rotondo di colore arancione, del diametro di 20 cm ogni 5,00 m. In nessun caso i pali ed i galleggianti devono essere collegati fra loro con cime, ma solo ancorati al fondale stesso.
6. Nel caso in cui esistano importanti e motivate ragioni tali da dover proteggere e non solo delimitare gli specchi acquei lagunari, la distanza tra i pali può essere ridotta fino a 4,00 m, mantenendo comunque tutte le altre misure di segnalazione.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Sono consentiti la manutenzione e il ripristino degli impianti di mitilicoltura presenti, nonché la posa in opera di nuovi impianti all'interno delle aree all'uopo abilitate a norma delle vigenti leggi.
 11. 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.
 12. 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.
 13. È vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle macroalghe.
 14. È 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.

Art. 76. Scanni e bonelli

1. Queste zone, come individuate negli elaborati grafici di progetto, devono essere conservate e tutelate con interventi di manutenzione adeguata, rivolta principalmente al consolidamento dei litorali.
2. 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, disponendo idonea tabellazione e regolamentandone l'accesso mediante apposita normativa.
3. Sullo scanno Cavallari è consentita la balneazione nel rispetto delle caratteristiche floristiche e faunistiche dei siti e dell'avifauna stanziale e/o di passo. Per l'attività di balneazione viene riservata tutta la fascia pianeggiante fronte mare, per una profondità di circa 30,00 m. Sono comunque escluse le zone dunose e le aree con presenza di

vegetazione. Sull'area di balneazione è vietata la costruzione di qualsiasi struttura permanente.

4. Fatta eccezione per la zona destinata alla balneazione, tutta la rimanente area, che comprende i rilievi dunosi, le zone con presenza di vegetazione e tutta la parte interna che prospetta sulla laguna, compresi i bonelli, è considerata zona di tutela e destinata esclusivamente alla visitazione a fini naturalistici e didattici. A tal fine è consentita la realizzazione di modeste strutture (percorsi, passerelle, cartelli di indicazione, ecc.), fermo restando il divieto di eseguire strutture permanenti. E' assolutamente vietata, in questi luoghi, l'installazione di capanni, tettoie o altre strutture per il soggiorno turistico anche giornaliero.
5. Sul lato ovest dello scanno è consentita la costruzione di tre pontili di attracco in legno ed ubicati in punti idonei per una ottimale accessibilità sia da terra sia dalla laguna, come indicativamente individuati nella cartografia allegata. Attorno o nelle immediate vicinanze di ogni pontile è consentita la realizzazione di attrezzature a servizio della balneazione quali servizi igienici, posti di ristoro, pronto soccorso, magazzino per attrezzature, ecc., per una superficie coperta complessiva massima di 200 mq, secondo le indicazioni contenute nei sussidi operativi allegati, anche su strutture galleggianti ancorate in prossimità del pontile.

La densità territoriale non può essere superiore a 0,02 mc/mq. Le costruzioni dovranno avere un solo piano con pavimento ad almeno 0,50 m sul livello del medio mare.

La zona di cui al titolo è comunque soggetta alla formazione di un PUA di cui all'art. 2 delle presenti NTO.

6. Sono vietate le strutture legate a operazioni di carico e scarico di prodotti gassosi. Sono vietati eventuali depositi di stoccaggio e/o lavorazioni. Le strutture e impianti esistenti dovranno essere rimossi e l'area interessata, sottoposta a bonifica ambientale.
7. Sono consentiti interventi, da parte degli organi interessati, per favorire la vivificazione delle lagune, per la difesa dal mare e i necessari adeguamenti per l'ufficiosità della foce e la navigabilità del fiume. Sono consentite altresì tutte quelle opere legate all'attività di acquacoltura, vallive e di pesca ed infrastrutture al loro servizio; le opere succitate devono comunque tenere conto delle componenti ambientali ed ecologiche presenti, adottando soluzioni e tecniche che rispettino i sistemi naturalistici.
8. Sono consentiti tutti quegli interventi atti a migliorare la qualità del biotopo.
9. La pulizia degli arenili deve essere effettuata manualmente e/o con l'ausilio di mezzi meccanici nel rispetto delle componenti florofaunistiche tipiche dei luoghi. Le formazioni dunose devono essere integralmente salvaguardate.
10. Fatta eccezione per gli interventi di cui ai commi precedenti, sono vietati movimenti di terra e scavi.
11. Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea di cui alla legge regionale 15 novembre 1974, n. 53 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 77. Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale

1. Come indicato dall'art. 35 delle NTA del PAT, alcuni ambiti sono stati assoggettati ad interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale in corrispondenza di elementi detrattori della qualità urbana e paesaggistica. Essi sono:
 - fascia di mitigazione tra il Collettore Padano Polesano e l'area produttiva esistente immediatamente ad ovest della S.S. n. 309 "Romea", nella parte sud della città consolidata;

- fascia di mitigazione posta a protezione tra l'ambito industriale dell'ex zuccherificio ed il villaggio residenziale "Curiel";
 - fascia di mitigazione lungo il confine sud dell'area industriale (ex zuccherificio) verso l'argine del fiume Po di Venezia.
2. Le nuove aree di intervento, qualora localizzate a confine con aree di diversa destinazione d'uso (residenziale con produttivo e viceversa o a ridosso di zone agricole), devono prevedere idonei spazi attrezzati e opere per la mitigazione di impatto sul contesto paesaggistico urbano e rurale, quali:
 - Filari alberati con funzione di mitigazione paesaggistica;
 - Fasce di vegetazione, anche integrata con architetture di terra, con funzione di abbattimento dei rumori e filtro delle polveri;
 - Opere di architettura con funzione integrativa della percezione visiva e protezione delle emissioni.
 3. Anche se non individuate graficamente negli elaborati del PI, per tutti gli interventi da realizzare in fregio alla SS 309 Romea, devono essere adottati 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.
 4. Per le nuove costruzioni da realizzarsi in aree non prospicienti la SS 309 Romea, la mitigazione visiva può essere ottenuta anche con un'attenta e ordinata sistemazione dell'area scoperta, unita da una ricerca di rapporti cromatici tra i vari elementi da insediare (tipi di materiale, tinteggiatura dei fabbricati, delle recinzioni e di altri componenti visibili).
 5. Per gli edifici esistenti, nei casi di intervento di ristrutturazione e/o di ampliamento, devono essere previsti adeguati lavori di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, al fine di mitigare l'impatto visivo di tutti gli elementi detrattori esistenti.

Art. 78. Alberate, piantate e grandi alberi

1. Gli elementi naturalistici quali le alberate, le piantate e i grandi alberi esistenti, individuati negli elaborati grafici del PI, sono soggetti a tutela.
2. Vanno messe a dimora, inoltre, nuove alberate e piantate con specie autoctone come indicato negli elaborati grafici di progetto, e comunque lungo la rete idrografica, il perimetro delle zone coltivate, la viabilità e le strade di appoderamento ed in particolare lungo i principali percorsi legati al turismo di visitazione.
3. 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 alle opere di pubblica utilità e fitosanitarie e di miglioramento fondiario salvaguardando il profilo paesaggistico con ripristino compensativo e senza asportazione di terreno e materiali.
4. Le movimentazioni di terreno, ove consentite, non possono compromettere l'apparato radicale degli alberi danneggiandone la naturale vigoria.

Art. 79. Piantumazioni

1. In tutte le aree in cui è prevista la messa a dimora di vegetazione arborea e/o arbustiva devono essere utilizzate specie rigorosamente autoctone o naturalizzate, come da elenco presente negli allegati sussidi operativi.
2. 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.
3. 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.
4. La scelta della specie arborea e/o arbustiva più idonea deve interessare sia il tipo sia le dimensioni.
5. Nelle aree in cui gli interventi previsti richiedano obbligatoriamente opere di mitigazione visiva, in sede di rilascio del titolo abilitativo, può essere prescritto, per le specie arboree e/o arbustive da mettere a dimora, dimensioni minime di primo impianto e, in casi particolari, l'uso di essenze già sviluppate per ottenere immediatamente l'effetto di attenuazione dell'impatto.

Art. 80. Corsi d'acqua e formazioni riparie

1. Gli enti competenti nella progettazione e realizzazione di canalizzazioni artificiali devono adottare soluzioni progettuali e tecniche costruttive le quali, oltre a rispettare la sicurezza idraulica, consentano la risalita delle sponde, nonché la ricomposizione paesaggistico-ambientale.
2. Gli apparati spondali dei corsi d'acqua devono essere mantenuti in una condizione naturale evitando impermeabilizzazioni o cementificazioni e ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica per prevenire i fenomeni erosivi.
3. Le parti boscate devono essere mantenute prive di sottobosco e periodicamente assestate per consentire il deflusso dell'acqua.
4. Nelle difese idrauliche si dovrà fare uso possibilmente di interventi di consolidamento basati sulla bioingegneria.
5. Interventi volti ad arginare letti di corsi d'acqua caratterizzati da singolarità geologico-naturalistiche di particolare interesse dovranno prioritariamente conservare tali singolarità anche accettando modesti fenomeni di dissesto, che in tali siti non risultano pericolosi né per le persone né per le aree coltivate, anziché tentare interventi, anche di bioingegneria, che risultino distruttivi per la morfologia e per i microhabitat spondali.

Art. 81. Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo

1. L'esecuzione di sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo è consentita solo se in grado di garantire la compatibilità dell'intervento con l'assetto idraulico territoriale (in particolare dovrà essere recuperato, nell'ambito della rete di scolo aziendale, il volume di invaso sottratto) e se eseguita con sistemi che garantiscono

il controllo dei deflussi al fine di ridurre il rilascio nelle acque degli elementi fertilizzanti apportati alle colture.

2. La eliminazione della rete minore di scolo, conseguenza delle sistemazioni con drenaggio tubolare sotterraneo, dovrà essere compensata con la realizzazione, nell'ambito della stessa azienda agricola, di nuovi elementi paesaggisticamente qualificanti quali formazioni boscate planiziali a banda o a siepe o area umida nella misura minima di mq 150 per ettaro di superficie interessata dalla sistemazione.

Art. 82. Coni visuali

1. Il PI individua i coni visuali significativi, prescrivendo nella progettazione di tali ambiti il mantenimento e lo sviluppo della possibilità di mantenere visivamente elementi di singolarità legati al paesaggio ed alla percezione di ambienti costruiti o di semplici interruzioni dell'edificato.
2. Viene determinata una fascia di rispetto di 20 metri dall'asse del cono visuale entro la quale:
 - a. per le zone per insediamenti residenziali o produttivi sono ammissibili esclusivamente gli interventi di cui alla singola disciplina di zona;
 - b. per le zone agricole viene prescritta l'assoluta inedificabilità.
3. Per gli edifici esistenti negli ambiti dei coni visuali sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01. Per gli edifici oggetto di scheda sono ammessi gli interventi di cui alla scheda stessa, nel rispetto del cono visuale, previa valutazione paesaggistica vincolante rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale.

Art. 83. Beni storico culturali

1. Le modalità di intervento dell'attività edilizia per i manufatti definiti Beni storico-culturali vengono di seguito disciplinate in riferimento alle tavole 1:5000 nelle quali tali manufatti sono individuati secondo cinque categorie:
 - Casoni lagunari e di valle di particolare valore ambientale;
 - Edifici rurali e manufatti di valore ambientale;
 - Grandi corti dominicali;
 - Ville padronali e palazzi;
 - Manufatti di archeologia industriale.
2. Per gli ambiti relativi alle cinque categorie di Beni storico-culturali, evidenziati nella allegata cartografia con apposita simbologia, valgono le seguenti norme e disposizioni generali: 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.
3. Salvo diverse indicazioni eventualmente riportate nelle relative Schede Urbanistiche, per tutti gli edifici di cui al titolo, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b),

- c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/01, compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Esclusivamente per gli edifici rurali e manufatti di valore ambientale è ammesso anche l'ampliamento, per una sola volta, per l'adeguamento degli standard abitativi o per le altre funzioni ammesse, per un volume massimo di 100 mc.
4. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aerilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani.
 8. Norme più dettagliate sono eventualmente riportate nella Scheda Urbanistica riferita allo specifico fabbricato.
 9. Ferma restando la generale applicazione delle norme di legge per i fabbricati vincolati o sottoposti a grado di protezione, per eventuali singoli edifici costituenti grave pericolo pubblico, purché non assoggettati a vincolo monumentale di cui al D.lgs. n. 42/2004, il Sindaco può decretare in via eccezionale la demolizione e, se posti in zona di vincolo o entro la fascia di rispetto stradale, l'arretramento in posizione più congrua.

TITOLO IV INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 84. Infrastrutture

1. Per tutte le opere relative ad infrastrutture di realizzazione sia pubblica sia privata deve essere presentata, contestualmente al progetto di costruzione, una relazione che specifichi le misure adottate per un corretto inserimento nel contesto ambientale-paesaggistico.
2. 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.
3. 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.

4. Devono essere favoriti la messa a dimora di alberi di specie autoctone caratteristiche del luogo in allineamento lungo i bordi stradali e l'interramento delle linee telefoniche.
5. Per le infrastrutture viarie, acquee, energetiche e ferroviarie di livello sovracomunale, nonché per le relative strutture, vale quanto stabilito dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale in materia e da specifiche normative nazionali e regionali.
6. Le infrastrutture a rete, ad esclusione delle linee elettriche ad alta tensione, vanno di norma interrate; la realizzazione fuori terra è eccezionalmente consentita per comprovate motivazioni tecniche ed economiche.

Art. 85. Strade - Interventi sul sistema viabilità

1. Il Piano individua simbolicamente i tracciati della viabilità soggetta a previsioni di intervento comprese le eventuali rotatorie.
2. Le azioni comprendono le seguenti categorie sintetiche:
 - a. Da potenziare/riqualificare quando si ritengano opportuni interventi di miglioramento delle caratteristiche di portata e scorrevolezza, aumentando la capacità dell'arteria e la sua sicurezza per veicoli e pedoni oppure qualora ci siano tratti di viabilità da proteggere rispetto a flussi di traffico eccessivi, riqualificando la sede viaria con preminente attenzione alla mobilità alternativa, pedonale e ciclabile.
 - b. Nuove connessioni quando vengono individuati tracciati di strade nuove individuate dal Piano di Assetto del Territorio; lungo le aree interessate dalla realizzazione di strade nuove e per una fascia complessiva non minore di 30 metri dall'asse grafico individuato, gli eventuali interventi di nuova edificazione o di ampliamento dell'edificato esistente saranno ammissibili solo dopo l'approfondimento tecnico-progettuale dei tracciati.
 - c. Viabilità di progetto: la viabilità segnata nel Piano è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al Piano.

Il progetto e gli eventuali lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, potranno essere previsti e/o eseguiti fuori della sede indicata, entro una fascia di 10,00 m di larghezza su ambo i lati della strada, senza che ciò comporti variante al Piano.

Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono la destinazione delle aree immediatamente contigue; per le porzioni delle suddette aree che risultassero comprese in zone soggette a PUA, la definizione di quanto previsto nel precedente comma può essere fatta in sede di approvazione del PUA.
 - d. Le rotatorie di progetto.
3. Tra le opere relative alla nuova viabilità dovranno essere ricavati adeguati volumi di invaso accessorio in apposite scoline laterali o fossi di raccolta delle acque meteoriche, dimensionati in ragione di almeno 800 mc per ettaro di superficie effettivamente impermeabilizzata, eventualmente utilizzando l'area all'interno delle rotatorie per l'invaso delle acque di prima pioggia dei canali che le interessano.

4. Le aree a parcheggio e di manovra degli autoveicoli dovranno ovunque possibile essere realizzate con fondo permeabile e, in ogni caso, la raccolta delle acque provenienti dalle superfici carrabili, di sosta, di manovra o pavimentate in zona industriale dovranno consentire la separazione delle acque di prima pioggia e prevedere un impianto di sedimentazione/disoleazione o depurazione/pre-trattamento delle stesse opportunamente dimensionato anche rispetto all'eventuale presenza di inquinanti.

Art. 86. Punti e/o ambiti di ormeggio per imbarcazioni da diporto o per pesca professionale

1. Nei luoghi, o all'interno degli ambiti delimitati da apposito contorno, come indicati negli elaborati grafici di progetto è consentita, previa autorizzazione degli enti competenti, l'installazione di punti d'ormeggio costituiti da pontili e/o piattaforme, fissi o galleggianti, per l'attracco di imbarcazioni da diporto o per la pesca professionale, come indicato nei Sussidi Operativi allegati.
2. 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.
3. Gli interventi possono essere eseguiti con intervento edilizio diretto sulla base di un progetto esecutivo che descriva 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.

Art. 87. Viabilità veicolare di penetrazione

1. Negli elaborati grafici di progetto è individuata la viabilità veicolare di penetrazione, destinata alla viabilità meccanica libera che si diparte a pettine dall'asse di connessione territoriale della SS 309 Romea verso gli ambienti lagunari.
2. 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.
3. In fregio alle strade di cui al presente articolo 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, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.
4. La realizzazione di eventuali piste ciclopedonali deve avvenire, ove possibile, in sede propria e adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.

Art. 88. Viabilità meccanica controllata

1. La Provincia, in sede di Piano Territoriale Provinciale o con specifico Piano di settore, o il Comune, con apposito progetto, provvedono a controllare il transito sui percorsi a viabilità meccanica controllata, come individuati negli elaborati grafici allegati, e su eventuali altri con analoghe caratteristiche, con riferimento alle diverse specie florofaunistiche e agli ambienti circostanti da tutelare.

2. Nei percorsi a viabilità meccanica controllata devono essere previsti idonei accorgimenti atti a porre in equilibrio i diversi tipi di mobilità (veicolare, ciclabile, pedonale, equestre). Va favorita la messa a dimora, anche con funzione di barriere frangivento, di specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi.
3. 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; è vietata inoltre, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.

Art. 89. Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri

1. I percorsi pedonali, ciclabili ed equestri di interesse paesistico individuati negli elaborati grafici di progetto, 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. La Provincia o il Comune individuano, anche sulla base di quanto indicato negli elaborati grafici di progetto, i percorsi suddetti.
2. Lungo tali percorsi vanno predisposti punti panoramici, torrette d'osservazione e piccoli servizi per il turismo di visitazione, secondo quanto indicato nei sussidi operativi allegati. Vanno previste, inoltre, opportune piantumazioni al fine di attrezzare ed identificare dei corridoi verdi per la visitazione del territorio.
3. 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 3,50 m, banchine o spazi dove ciclisti e pedoni possano ritirarsi senza pericolo, disagio o danno alle attività produttive.
4. 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.
5. 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.
6. È vietata, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.
7. La realizzazione di eventuali percorsi pedonali, ciclabili ed equestri deve avvenire, ove possibile, in sede propria ed adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.
8. Fino all'approvazione dei piani o dei progetti suddetti sono consentiti solamente quegli interventi compatibili con le funzioni a cui i tracciati sono destinati.

Art. 90. Percorsi di visitazione (a percorribilità regolamentata)

1. La Provincia o il Comune individuano, anche sulla base di quanto indicato negli elaborati grafici di progetto, i tracciati da attrezzare come percorsi di visitazione per la percorribilità pedonale, equestre e ciclabile; a tale scopo stipulano opportune convenzioni con gli enti gestori.

2. La realizzazione di eventuali percorsi di visitazione deve avvenire, ove possibile, in sede propria ed adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.
3. In tutti i casi deve essere assicurata la tutela dell'esercizio delle attività produttive di acquacoltura eventualmente presenti, mediante impianto, lateralmente ai percorsi, di siepi di protezione con specie tipiche dei luoghi.

TITOLO V DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO I DISPOSIZIONI RELATIVE A MANUFATTI VARI

Art. 91. Edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti compresi in zone territoriali omogenee individuate in sede di PI, con esclusione delle Zone A, E e dei PUA dove essi sono normati in modo specifico, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della normativa di zona.
2. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in conseguenza di PUA.

Art. 92. Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui per il miglioramento della qualità urbana e paesistico-ambientale

1. Indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli ambiti di riferimento, tutte le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o comunque che presentino elementi di degrado e di incoerenza con i contesti limitrofi, purché legittimati in base a regolari Atti autorizzativi (ovvero realizzate anteriormente al 1/9/1967 per i casi riguardanti le Zone agricole e, comunque, tutte le aree esterne ai centri abitati), sono soggette unicamente ad intervento di recupero e riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con spostamento e riconfigurazione del manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero con il contesto ambientale cui appartengono.
2. Nel caso di manufatti giudicati parzialmente incongrui o ristrutturabili in sito, in base a motivato parere della Commissione Edilizia comunale, l'intervento di recupero e riqualificazione edilizia, potrà comunque avvenire senza demolizione e ricostruzione.
3. In mancanza di iniziative dei privati proprietari dei manufatti caratterizzati da degrado, sarà facoltà del Sindaco intimare l'obbligo d'intervento pena la demolizione a tutela dell'igiene e del decoro pubblici.
4. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni di cui alle Norme dei vari ambiti interessati.
5. Le norme del presente articolo, nel caso di interventi su manufatti interessati da condono edilizio, hanno valore di "disciplina per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi" di cui all'art. 29 della Legge 47/85.

Art. 93. Produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici

1. Il PI recepisce gli indirizzi del PAT nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, e promuovere la realizzazione di interventi che riducano al minimo le emissioni inquinanti, il consumo delle risorse non rinnovabili e che utilizzino tecnologie eco-compatibili.
2. La produzione di energia elettrica tramite gli impianti solari fotovoltaici è regolamentata dal D.lgs. 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE. (11G0067)" (GU n. 71 del 28.03.2001 – Suppl. Ordinario n. 81).
3. I progetti di cui al punto precedente di potenza di punta erogata superiore a 200 KW ricadenti in zona agricola e non integrati sono subordinati alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo. L'atto di cui sopra dovrà prevedere delle forme di garanzia per la rimozione finale dell'intero impianto ed il ripristino dello stato dei luoghi nonché le modalità per la verifica periodica dell'efficienza energetica dello stesso.
4. Sono da intendersi progetti speciali di rilevanza comunale o intercomunale destinati alla realizzazione di campi fotovoltaici gli impianti che producono una potenza superiore a 1 MW.
5. Non sono ammessi interventi di realizzazione di impianti fotovoltaici a terra di potenza superiore a 20 KW in prossimità di immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 10 e degli edifici oggetto di grado di protezione da 1 a 4 per una fascia di 300 m se allocati all'interno delle ZTO A, B e C e 150 m nelle altre zone. Per impianti superiori a 100 KW in prossimità di immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 10 e degli edifici oggetto di grado di protezione da 1 a 4 non sono ammessi per una fascia di 500 m se allocati all'interno delle ZTO A, B e C e 250 m nelle altre zone. In ogni caso gli interventi non dovranno compromettere la percezione visiva dell'immobile vincolato o del fabbricato con grado di protezione.
6. Tutti gli interventi dovranno prevedere opportune opere di mitigazione ambientale e di mascheratura con essenze arboree autoctone al fine di ridurre l'impatto visivo sul contesto in cui si collocano.
7. Gli impianti di potenza di punta superiore a 100 KW dovranno essere realizzati, se compatibili con la natura del terreno, con ancoraggi al suolo facilmente rimovibili.

Art. 94. Credito edilizio e compensazione urbanistica

DEFINIZIONE

1. Il credito edilizio consiste in una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.
2. I crediti edilizi sono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune e sono liberamente commerciabili.
3. Sino all'esatta individuazione degli edifici di cui al punto 1., l'effettiva definizione di oggetto di credito edilizio viene stabilito previa valutazione tecnica dell'Ufficio Urbanistica del Comune e validata dalla Giunta Comunale.

4. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione:
 - a) Riconversione;
 - b) Demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
 - c) Riordino della zona agricola;
 - d) Tutela, riqualificazione e valorizzazione;
 - e) Demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
 - f) Cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
 - g) Trasformazione di aree e edifici in contrasto con i valori e le tutele;
 - h) Ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio anche sotto il profilo idraulico e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI e dalle successive varianti;
 - i) Interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.
5. I fabbricati generatori di credito edilizio vengono individuati dal PI, possono essere anche manufatti di non grande rilevanza, anche ricadenti nell'ambito di eventuali PUA o di accordi ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.
6. La compensazione urbanistica è l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

MODALITÀ DI INTERVENTO

7. L'utilizzo del credito edilizio è consentito nei seguenti ambiti:
 - nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
 - in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 1., o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.
8. Il credito edilizio ha validità temporale di 5 anni dalla data di annotazione nel registro e in tale periodo può essere utilizzato dall'avente titolo negli ambiti di cui al precedente punto 7.
9. Il trasferimento del credito edilizio avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed è associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferito, il credito dovrà essere obbligatoriamente speso in termini edificatori nell'area di trasferimento con specifica pratica edilizia e nel termine che lo ha originato.
10. Il trasferimento del credito edilizio da un ambito territoriale omogeneo ad un altro è soggetto ai seguenti criteri di coerenza di trasferibilità:
 - a. il credito edilizio di natura residenziale può essere utilizzato esclusivamente all'interno di un ATO residenziale. Gli interventi su aree o fabbricati residenziali non possono in ogni caso dare origine ad un credito edilizio di carattere produttivo;

- b. il credito edilizio generato in zona agricola può essere utilizzato anche in ambiti diversi dalla zona agricola;
 - c. il credito edilizio di tipo produttivo può essere utilizzato in ambito territoriale omogeneo di tipo produttivo oppure all'interno di un ATO residenziale previa riconversione del credito stesso a tipologia residenziale;
 - d. per gli edifici di destinazione non residenziale il trasferimento è ammesso esclusivamente in zona propria;
 - e. il credito edilizio non può essere allocato all'interno delle ZTO di tipo A.
11. Il credito edilizio derivante da manufatti in fascia di rispetto può essere allocato nelle aree di atterraggio individuate dal PI purché non in contrasto con l'ambiente ed eventualmente soggetti a V.Inc.A.
12. Per gli edifici di valore artistico ambientale, di cui all'articolo delle presenti NTO, è ammesso il trasferimento dei volumi non compatibili con la natura del vincolo, secondo le modalità di cui al presente articolo; viene prescritta in ogni caso la conservazione del fabbricato oggetto di tutela.
13. Ogni singola operazione di credito edilizio viene regolata attraverso convenzione; il credito potrà divenire commerciabile solamente a seguito della trascrizione dello stesso nei registri immobiliari (o analoga registrazione con valore legale prevista dalla normativa vigente), previa demolizione del bene incongruo.

MODALITÀ DI CALCOLO

14. Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana sono calcolate rispetto alla superficie utile (Su) moltiplicata per l'altezza reale in caso di edifici multipiano o di altezza inferiore a 3 m (volume esistente), per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi (volume virtuale o potenziale).

Nello specifico:

- a. Aree con volume esistente da demolire o aree libere con potenzialità edificatoria (volume virtuale) in ZTO A, B e D
 - all'interno delle Zone Territoriali Omogenee di tipo A, B e D, il credito edilizio è pari al 100% di quello demolito o di quello virtuale se si mantiene la stessa destinazione d'uso;
 - in zona D il credito è pari al 100% anche se la destinazione d'uso cambia da commerciale a produttiva e viceversa;
 - il credito è ridotto al 50% nel caso di trasformazione del volume commerciale o produttivo (esistente o virtuale) in residenziale. In questo caso, ovviamente, il volume residenziale deve essere compatibile con la zona di atterraggio.
- b. Per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria:
 - Su + 100% se si sposta su una zona compatibile;
- c. Per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
 - 50% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
 - 100% del volume esistente da rurale a rurale;
 - 100% del volume esistente da residenziale a residenziale;

- d. Per cessione di terreni idonei ad essere trasformati in aree a standard (verde, parcheggi, spazi pubblici in genere, ecc.) o ad altri usi di pubblica utilità, il diritto edificatorio sarà parametrato ai valori dell'area di origine con quello dell'area di atterraggio (COMPENSAZIONE).
15. Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primarie dovute alla nuova destinazione d'uso.
 16. All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 900 mc, l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PI.
 17. Per la valutazione delle aree, sia quelle che generano il credito sia quelle di atterraggio, per quanto compatibile, vengono utilizzati i valori unitari utilizzati per il calcolo dell'Imposta Comunale sugli immobili (ICI) vigenti in quel momento, determinati dalla Giunta comunale.
 18. Per quanto riguarda la valutazione degli edifici esistenti, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia, possono essere modificati i parametri relativi alla capacità edificatoria riconosciuta per il trasferimento dei crediti.
 19. Eventuali casi particolari saranno valutati di volta in volta dalla Giunta comunale nello spirito, per quanto possibile, dei criteri generali sopra riportati.
 20. Il credito edilizio potrà essere cumulato alla capacità edificatoria di specifiche zone omogenee per le quali il PI può esplicitamente individuare due distinti indici di edificabilità: uno proprio dell'area e uno corrispondente ad un incremento conseguibile esclusivamente mediante l'impiego di credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.
 21. 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 con verifica in loco del servizio competente.
 22. Le aree libere derivanti dalla demolizione del manufatto incongruo compensato da credito edilizio saranno trasferite, senza oneri, al patrimonio comunale salvo diversi accordi con i soggetti proprietari.
 23. Per ragioni di rilevante interesse pubblico o per favorire il trasferimento dei crediti edilizi nelle zone edificabili, è ammesso incrementare gli indici di edificabilità con i seguenti limiti:
 - a. per parametri volumetrici: aumento del 20% fino ad un massimo di 0,4 mc/mq;
 - b. per parametri di superficie: aumento del 10%.

Art. 95. Perequazione urbanistica

DEFINIZIONE E FINALITÀ

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Sono soggetti a perequazione gli interventi di nuova trasformazione e tutti gli interventi che traggono vantaggi urbanistico-economici dal PI rispetto alla previgente disciplina del

PRG, in conformità agli indirizzi di cui all'art. 41 della NTA del PAT e secondo i criteri operativi stabiliti dal Comune e riportati nel presente articolo.

CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO

3. Fatta salva la possibilità di concordare con il Comune valori economici diversi in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai seguenti valori economici:
 - a. Area agricola – Valore agricolo medio per tipo di coltura stabilito dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio;
 - b. Area edificabile – Valori delle aree fabbricabili determinati dal Comune ai fini dell'accertamento dell'ICI sulla base dei parametri della zona.
4. Il contributo perequativo (quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dal PI) viene calcolato nel seguente modo:

$$\triangle \text{valore} \times 50\%$$

Dove per:

\triangle valore si intende la differenza del valore dell'area interessata prima e dopo l'intervento urbanistico;

50% si intendono le percentuali limite, previste all'art. 16, comma 4 del D.P.R. 380/2001 dal PAT, da applicare al plusvalore dell'area.

5. Il PI per la trasformazione di aree attualmente non edificabili adotta le seguenti percentuali di riduzione del plusvalore prima di applicare la percentuale del punto 4:
 - a. Gli oneri finanziari ai quali è sottoposto il terreno edificabile e che rappresentano la tassazione delle aree, valori che a seguito della trasformazione non restano al privato, ma vengono restituiti alla collettività costituiscono di fatto una riduzione del valore finale. In media l'incidenza degli oneri del valore viene quantificato nel 30%.
 - b. Rischio di mercato. Poiché il valore è calcolato all'atto della vendita degli immobili, nel caso che l'intervento sia destinato alla vendita si deve tener conto che il contributo straordinario viene addebitato a partire dalla trasformazione introdotta dal Piano degli Interventi, ma l'effettivo plusvalore che arriverà al privato comporterà alcuni ulteriori oneri e fattori di rischio d'impresa che sono dovuti a: tempi di realizzazione, anticipazione dei costi, costi di agenzia per la pubblicizzazione della vendita, oneri di compravendita che sono stati quantificati in una ulteriore riduzione del 20% da applicare sulla somma risultante dopo la riduzione per oneri finanziari.

Pertanto, deve essere applicata una percentuale del 28% sul plusvalore calcolato.

6. Il PI per la trasformazione di aree attualmente già edificabili, considerando parzialmente le percentuali di riduzione del plusvalore di cui al punto 5, prevede l'applicazione di una percentuale del 40% sul plusvalore calcolato.

USO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

7. L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

8. Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra l'Amministrazione comunale ed il privato, per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata un'apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i contenuti stabiliti dalle norme tecniche del PAT e del PI.
9. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'Amministrazione comunale per la realizzazione di:
 - standard
 - opere pubbliche
 - edilizia residenziale pubblica
 - zona di atterraggio di crediti edilizi maturati altrove

L'Amministrazione comunale può concedere la monetizzazione del contributo perequativo sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle aree da cedere o delle opere da realizzare. Ciò soprattutto nel caso di interventi di limitata entità, ed il relativo contributo viene finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche.
10. Il PI individua gli obiettivi perseguiti dall'intervento, l'ambito di attuazione (il quale potrà comprendere anche porzioni di territorio non contigue), i parametri urbanistici, lo strumento attuativo da attuarsi e la definizione o meno di un comparto urbanistico o di un atto di programmazione negoziata (accordo art. 6 LR 11/2004) o, infine, ove riguardi solamente Enti pubblici, di un Accordo di programma (art. 7 LR 11/2004).
11. Le aree o le eventuali opere previste in perequazione sono da considerarsi affini alle opere di urbanizzazione.

Art. 96. Attuazione degli accordi con soggetti privati (art. 6 LR 11/2004)

1. La stipula e la realizzazione degli accordi di cui al presente articolo sono disciplinati dall'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.
2. Il ricorso allo strumento in oggetto è subordinato all'attuazione di opportune forme di pubblicità al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte – necessariamente condivise – di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal documento preliminare, dal PAT e dal programma triennale delle opere pubbliche.
3. Tali accordi, una volta divenuti efficaci con l'approvazione del PI, determineranno l'impegno formale per l'Amministrazione comunale al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno, garantito da fideiussione, per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi.
4. In caso di decadenza dell'accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.
5. Gli accordi possono essere proposti in seguito a pubblici avvisi a cura dell'Amministrazione comunale o attraverso la libera iniziativa di privati singoli o associati.
6. La proposta di accordo, presentata liberamente o entro i termini fissati dall'avviso pubblico, deve essere presentata con i seguenti contenuti minimi:
 - dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;

- individuazione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
 - tempi, modalità e garanzie;
 - valutazione economica e finanziaria degli interventi.
7. Le proposte di accordo che, secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

TITOLO VI DISPOSIZIONI IDRAULICHE

CAPO I DISPOSIZIONI IDRAULICHE GENERALI

Art. 97. Norme idrauliche di carattere generale

1. La disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale è disciplinata dagli elaborati del PI (Cartografia, NTO, Regolamenti) e dalle leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto. Anche dove non vi siano specifiche norme di tutela dal rischio idraulico è necessario rispettare le prescrizioni generali. In particolare, riguardo al tema dei vincoli idrogeologici e delle norme in tema di gestione e di tutela delle acque, si intendono richiamate integralmente le disposizioni previste da:
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del delta del fiume Po (PAI Delta) (DPCM 13.11.2008 – GU n. 75 del 31.03.2009): privilegia azioni attive e preventive di protezione idraulica tramite opere di difesa strutturale e di regolamentazione degli usi del suolo, disciplina l'edificazione prescrivendo delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
 - Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Fissero-Tartaro-Canalbiano: delimita regola gli usi del suolo nelle aree potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto geologico o soggette ad inondazione;
 - Piano Regionale di Tutela delle acque (DCR n. 107 del 05.11.2009): detta norme in materia di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque, ovvero disciplina gli scarichi e i prelievi, la gestione delle acque meteoriche, delle acque di prima pioggia, delle acque industriali.

Art. 98. Criteri cui attenersi nella progettazione e nell'attuazione di provvedimenti di mitigazione e di invarianza idraulica.

1. La trasformazione urbanistico-edilizia di un'area dovrà essere accompagnata dall'attuazione dei provvedimenti di mitigazione individuati e sviluppati secondo i seguenti criteri:

2. mantenere o migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, senza impedire il deflusso delle acque che stanno a monte dell'intervento. Particolare attenzione deve essere posta nella progettazione di strade o altri elementi lineari (realizzazione di idonee scoline, continuità delle linee di deflusso tra monte e valle);
3. attuare i provvedimenti di invarianza idraulica (limitazione delle portate allo scarico, sovradimensionamento delle reti meteoriche, realizzazione di bacini di invaso, ecc.), unitariamente all'interno dell'ambito o fra ambiti limitrofi. L'accorpamento dei provvedimenti di mitigazione ha il vantaggio di ridurre gli oneri per opere che altrimenti risulterebbero ridondanti e, in virtù del loro frazionamento, meno efficaci. Tale vincolo trova deroga solo nel caso di recapito in bacini idrografici distinti;
4. rispettare le attuali linee di separazione fra i bacini idrografici della rete di canali che attraversa il territorio comunale;
5. non ridurre i volumi di invaso disponibili allo stato di fatto, ossia l'eventuale chiusura di fossati o invasi superficiali va bilanciata dalla realizzazione di invasi di pari cubatura;
6. risolvere e/o attenuare i fenomeni di criticità idraulica che già interessano il territorio allo stato attuale. L'entità di tali interventi, che potranno eventualmente essere prescritti in sede di rilascio del parere sulla VCI dal Consorzio di Bonifica o dal Comune (a seconda delle dimensioni dell'intervento stesso) sarà commisurata all'importanza delle trasformazioni urbanistiche previste per ciascun ambito.
7. In assenza di un "Regolamento Comunale per la Gestione e la Tutela delle acque", per la diversità di situazioni che presenta il territorio comunale, risulta impossibile individuare prescrizioni relative a quote 'imposta degli edifici, volumi d'invaso, portata limite allo scarico, tombinamenti, accessi carrai, fasce di rispetto, ecc.. In questa fase, i riferimenti saranno, oltre alle norme vigenti in materia, il Comune ed il Consorzio di Bonifica.

Art. 99. Norme idrauliche di carattere particolare: Accordo n. 1

1. L'articolata trasformazione del territorio in seguito all'attuazione dell'accordo in oggetto che prevede, oltre alla realizzazione di nuovi complessi residenziali, la costruzione di una strada e di aree attrezzate a verde e a parcheggio, coinvolge una porzione di territorio molto vasta. È dunque prescritto che la ditta interessata dall'accordo, con la presentazione del PUA presenti una Valutazione di Compatibilità Idraulica con cui individuare preventivamente gli interventi di mitigazione da attuare unitariamente. In caso previsione di provvedimenti separati per singole aree, questi potranno trovare attuazione in tutto o in parte nell'ambito di interventi comuni, purché si assolvano all'invarianza idraulica. Lo studio dovrà definire l'entità delle opere e la corrispondente ripartizione degli oneri economici. La convenzione urbanistica per l'attuazione dell'accordo dovrà quindi individuare il soggetto o i soggetti preposti alla manutenzione delle opere comuni (invasi, manufatti di regolazione, ecc.).

TITOLO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**CAPO I DISPOSIZIONI FINALI****Art. 100. Deroghe**

1. Il Responsabile del Settore competente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PI, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/01 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 101. Modifiche conseguenti a varianti legislative

1. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.
2. Per quanto non normato nel presente testo normativo, viene fatto rimando alla normativa dello strumento previgente, nonché al Piano di Assetto del Territorio ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati al PI.

Art. 102. Abrogazione del vigente strumento urbanistico

1. Il presente PI annulla e sostituisce gli strumenti urbanistici generali vigenti e le relative normative, a decorrere dalla data della sua entrata in vigore.
2. Per quanto non ricompreso nel presente testo normativo, valgono le direttive, prescrizioni e vincoli del Piano di Assetto del Territorio.

Art. 103. Norme transitorie e di salvaguardia

1. Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti NTO, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Il vigente PRG conserva la sua validità fino all'entrata in vigore delle presenti NTO.
3. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modificano o integrano disposizioni legislative esplicitamente citate nelle presenti NTO, costituisce automatica modifica o integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.
4. Per i PUA adottati ed in fase di approvazione definitiva e per le parti non ancora attuate dei PUA approvati e convenzionati alla data di adozione del presente Piano, devono intendersi validi i parametri e la relativa disciplina di attuazione assunti secondo le indicazioni del PRG previgente.

