



COMUNE DI PORTO VIRO

Provincia di Rovigo

PRG 2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(testo aggiornato a settembre 2006)

Sindaco:	Doriano Mancin
Assessore Urbanistica:	Geremia Gennari

PROGETTO URBANISTICO

Marietto Laurenti	Progettista incaricato
Stefano Gennari	Progettista incaricato

CONSULENZA TECNICA ED ORGANIZZATIVA

Francesco Tomaello	funzionario esperto - Regione Veneto
Mario Favaretto	tecnico GIS - Regione Veneto



## RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI E SUCCESSIVI ADEGUAMENTI

**PRG 2004** Adozione con D.C.C. n. 19 del 27.04.2004  
Esame delle osservazioni con D.C.C. n. 54 del 10.11.2004  
Approvazione con D.G.R.V. n. 1875 del 13.06.2006

**Variante marzo 2004 – art. 50, comma 4, L.R. n. 61/1985**  
Adozione con D.C.C. n. 13 del 18.03.2004  
Esame delle osservazioni con D.C.C. n. 50 del 28.09.2004

**Variante 1/2005** Adozione con D.C.C. n. 6 del 25.02.2005  
Esame delle osservazioni con D.C.C. n. 11 del 14.06.2005  
Approvazione con D.G.R.V. n. 1876 del 13.06.2006

**Variante luglio 2005 – art. 50, comma 4, L.R. n. 61/1985**  
Adozione con D.C.C. n. 27 del 29.09.2005  
Esame delle osservazioni con D.C.C. n. 4 del 30.01.2006

## INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI .....	5
Art. 1 – Finalità del PRG.....	5
Art. 2 – Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni fondiarie .....	5
Art. 3 – Interventi edilizi su aree di proprietà diverse .....	6
Art. 4 – Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui per il miglioramento della qualità urbana e paesistico-ambientale .....	6
Art. 5 – Misure preventive per l’attenuazione del rischio idraulico .....	7
TITOLO II - PARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI E RELATIVE ZONIZZAZIONI .....	9
Art. 6 – Ordinamento delle norme per sistemi .....	9
Art. 7 – Quadri di ripristino ambientale .....	11
Art. 8 – Schede urbanistiche.....	11
Art. 9 – Sussidi operativi.....	11
Art. 10 – Connettivo lineare territoriale.....	11
Art. 11 – Connettivo paesaggistico culturale .....	12
<i>SISTEMA DELLE AREE URBANE.....</i>	<i>12</i>
Art. 12 – Centro storico.....	12
Art. 13 – Centro storico con piano attuativo approvato .....	16
Art. 14 – Zone B – Residenziali di completamento.....	17
Art. 15 – Zone C2 – Residenziali di espansione.....	21
Art. 16 – Zona E4 – Aree dei centri rurali.....	24
<i>SISTEMA DELLE ATTIVITA’ ECONOMICHE.....</i>	<i>24</i>
Art. 17 – Zone D – Per insediamenti produttivi e commerciali – norme generali.....	24
Art. 18 – Zona D1 – Produttiva e commerciale di completamento .....	25
Art. 19 – Zona D1A – Produttiva e commerciale di progetto.....	26
Art. 20 – Zona D2 – Artigianale e industriale di completamento.....	28
Art. 21 – Zona D2A – Artigianale e industriale di progetto .....	29
Art. 22 – Zona D3 – Produttiva con PdL approvato.....	30
Art. 23 – Zona D4 – Area portuale.....	30
Art. 24 – Zona D4A – Aree produttive portuali .....	33
Art. 25 – Zona D4B – Aree per servizi e attrezzature in ambito portuale .....	35
Art. 26 – Zona D4C – Aree per attività terziarie e di servizio in ambito portuale .....	35
Art. 27 – Zona D5 - Agroindustriale.....	36
Art. 28 – Zona D6 – Area per attività di produzione di energia elettrica.....	37
Art. 29 – Zona D7 – Porti pescherecci.....	38

Art. 30 – Zona D8 – Area per attrezzature ittiche .....	38
Art. 31 – Parco commerciale L.R. 15/2004.....	40
<i>SISTEMA DEL TURISMO .....</i>	<i>40</i>
Art. 32 – Zona D9 – Turistica – approdi fluviali per natanti da diporto .....	40
Art. 33 – Zona D10 – Turistica di seconda linea – porti turistici .....	41
Art. 34 – Zona D10A – Turistica di seconda linea – porti turistici con PdL approvato.....	42
Art. 35 – Zona D11 – Turistica di terza linea.....	42
Art. 36 – Zona D12 – Turistico – sportiva e ricreativa.....	42
Art. 37 – Zona D13 – Turistico – sportiva e ricreativa per sport equestri.....	44
<i>SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI.....</i>	<i>44</i>
Art. 38 – Zone agricole.....	44
Art. 39 – Zona E1 – Aree caratterizzate da produzione tipica o specializzata.....	46
Art. 40 – Zona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo- produttiva .....	46
Art. 41 – Zona E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario .....	47
Art. 42 – Zona E5 – Aree agricole di tutela.....	47
Art. 43 – Zona E6 – Valli da pesca – oasi naturali – peschiere storiche .....	48
<i>SISTEMA DELLE AREE PER I SERVIZI URBANI.....</i>	<i>52</i>
Art. 44 – Zona F1 - Istruzione .....	52
Art. 45 – Zona F2 – Attrezzature di interesse comune .....	52
Art. 46 – Zona F3 – Attrezzature tecnologiche .....	54
Art. 47 – Zona F4 – Verde pubblico.....	54
Art. 48 – Zona F5 – Verde sportivo attrezzato.....	54
Art. 49 – Zona F6 – Parcheggio .....	55
Art. 50 – Zona F7 – Area di sosta attrezzata.....	55
Art. 51 – Zona F8 - Cimiteriale.....	56
<i>SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E DEI BENI STORICO-CULTURALI.....</i>	<i>56</i>
Art. 52 – Zona F9 – Dune fossili e relitti boscati .....	56
Art. 53 – Zona F10 – Ambiti di restauro ambientale.....	57
Art. 54 – Zona F11 – Sistemazioni a verde.....	57
Art. 55 – Zona F12 – Zone umide e canneti .....	57
Art. 56 – Zona F13 – Vivaio servizio forestale regionale.....	58
Art. 57 – Aree di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale.....	58
Art. 58 – Aree di intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale .....	60
Art. 59 – Rami deltizi.....	60
Art. 60 – Alveo senile del Po.....	61

Art. 61 – Golene .....	62
Art. 62 – Relitti palustri .....	63
Art. 63 – Paleoalvei .....	63
Art. 64 – Lagune, sacche, velme e barene .....	63
Art. 65 – Scanni e bonelli .....	65
Art. 66 – Alberate, piantate e grandi alberi .....	66
Art. 67 – Piantumazioni .....	67
Art. 68 – Equipaggiamento paesistico-ambientale .....	67
Art. 69 – Canali e scoli artificiali .....	68
Art. 70 – Agricoltura ambientale .....	68
Art. 71 – Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo .....	68
Art. 72 – Beni storico culturali .....	68
Art. 73 – Ambiti di mitigazione visiva .....	69
<i>FASCE DI RISPETTO</i> .....	<i>70</i>
Art. 74 – Fascia di rispetto stradale e fluviale .....	70
Art. 75 – Fascia di rispetto del depuratore .....	70
Art. 76 – Fascia di rispetto cimiteriale .....	70
<i>INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO</i> .....	<i>71</i>
Art. 77 – Infrastrutture .....	71
Art. 78 – Strade .....	71
Art. 79 – Punti e/o ambiti di ormeggio per imbarcazioni da diporto o per la pesca professionale .....	71
Art. 80 – Viabilità veicolare di penetrazione .....	72
Art. 81 – Viabilità meccanica controllata .....	72
Art. 82 – Percorsi pedonali, ciclabile ed equestri .....	72
Art. 83 – Percorsi di visitazione (a percorribilità regolamentata) .....	73
<i>AMBITI DI IMPORTANZA STRATEGICA</i> .....	<i>73</i>
Art. 84 – Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale .....	73

## **TITOLO I – NORME GENERALI**

### **Art. 1 – Finalità del PRG**

**1** Le finalità del PRG, illustrate nella Relazione Generale, consistono, essenzialmente, nella riqualificazione architettonica/paesaggistica/ambientale generale del territorio comunale e nella tutela attiva delle sue risorse perseguita anche a mezzo del recupero e del riuso delle zone già urbanizzate al fine di contenere al minimo il consumo della risorsa territorio. Il PRG è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, in adeguamento alle finalità, agli indirizzi ed alle prescrizioni del vigente Piano di Area del Delta del Po.

**2** L'uso del territorio di Porto Viro è disciplinato dalle presenti norme, variamente articolate, in funzione dei caratteri insediativi urbanistico/edilizi e degli indirizzi del piano, nonché in relazione alle caratteristiche morfologiche all'epoca dell'impianto urbano ed agli obiettivi di modificazione o di conservazione.

**3** Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di PRG:

Norme di Attuazione

Il Progetto (su base CTR) scala 1:5000

Il Progetto zona urbana (su base CTR) scala 1:2000

Il Progetto – Quadri di Ripristino Ambientale – Schede Urbanistiche

Il Progetto – Connettivo Lineare Territoriale

Il Progetto – Connettivo Paesaggistico Culturale

Sono elaborati costitutivi del PRG inoltre:

Relazione Generale

Relazione tecnico - geologica

Relazione Agronomica

Vengono allegati la Relazione di Compatibilità Idraulica, la Relazione di Incidenza e la Valutazione Ambientale Strategica sulle scelte del piano.

**4** In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati di cui al precedente comma prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le schede normative di attuazione, le presenti norme ed infine le tavole a scala di maggior dettaglio.

### **Art. 2 – Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni fondiarie**

**1** Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina, sul territorio la teorica individuazione della superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

**2** Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al vincolo della superficie fondiaria, corrispondente al volume edilizio da costruire.

**3** A tale fine ogni richiesta di concessione deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da vincolare.

**4** Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sui mappali (o su mappali contigui) di proprietà della ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.

**5** Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli edifici.

**6** La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non aedificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso in cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quando la consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.

**7** L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale conterminazione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa.

Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del PRG deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

### **Art. 3 – 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 permesso a costruire sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio del permesso è subordinato al formale consenso all'utilizzazione da parte dei proprietari rimanenti, da costruirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

### **Art. 4 – Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui per il miglioramento della qualità urbana e paesistico-ambientale<sup>1</sup>**

**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.

---

<sup>1</sup> Normativa inserita in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 62 (Delibera C.C. n. 54 del 10.11.2004).

**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. 5 – Misure preventive per l'attenuazione del rischio idraulico<sup>2</sup>**

**1** Per le zone territoriali omogenee di tipo B si prescrive che venga mantenuta libera una zona in grado di accumulare un volume d'acqua pari ad almeno 0,023 mc per metro quadrato di superficie del lotto edificabile oggetto di intervento.

**2** Per le zone territoriali omogenee di tipo "C" si prescrive che in sede di redazione del piano attuativo vengano previste adeguate aree in grado di accumulare un volume d'acqua pari ad almeno 0,023 mc per metro quadrato della superficie territoriale interessata.

**3** Per le zone territoriali omogenee di tipo "D", sia di completamento sia di espansione, si prescrive che vengano previste adeguate aree in grado di accumulare un volume d'acqua pari ad almeno 0,040 mc per metro quadrato della superficie territoriale interessata.

**4** L'accumulo temporaneo può essere realizzato utilizzando le zone a verde.

**5** Il piano deve prevedere la realizzazione della rete adduttrice alle zone di accumulo. Il volume della rete può essere detratto da quello delle zone di accumulo.

**6** Nelle aree destinate a parcheggio dovrà essere prevista una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e potranno essere altimetricamente depresse rispetto al piano d'imposta dei fabbricati e delle strade al fine di garantire un invaso in caso di precipitazioni particolarmente intense.

**7** Per la zona territoriale omogenea di tipo F5 a verde pubblico attrezzato si prescrive che venga mantenuta libera una zona in grado di accumulare un volume d'acqua pari ad almeno 0,023 mc per metro quadrato di superficie territoriale interessata.

**8** Per la zona territoriale omogenea di tipo F6 a parcheggio si prescrive che le aree di sosta siano realizzate con pavimentazione traforata e sottofondo drenante. In ogni caso la zona è da considerarsi impermeabilizzata, pertanto dovranno essere adottate soluzioni tecniche che garantiscano l'accumulo di un volume d'acqua pari ad almeno 0,023 mc per metro quadrato di area effettivamente a parcheggio o destinata alla viabilità di collegamento e smistamento.

**9** Le aree verdi destinate all'invaso temporaneo delle acque, dovranno avere una superficie sufficientemente estesa tale da non compromettere la loro fruibilità durante il tempo secco, ovvero dovranno essere dimensionate in modo da limitare il più possibile il livello di invaso durante gli eventi di progetto.

**10** Inoltre, compatibilmente con le sistemazioni urbanistiche, le aree di invaso dovranno essere concentrate in modo da facilitarne gestione, manutenzione e monitoraggio. Per la natura geologica del territorio e per l'estrema variabilità dei

---

<sup>2</sup> Normativa inserita con Variante 1/2005 (Delibera C.C. n. 6 del 25.02.2005).

livelli di falda, gli invasi non potranno prevedersi con un abbassamento del piano di campagna per più di 100 cm rispetto il piano di imposta delle nuove aree urbane.

**11** L'attenuazione dei picchi di piena e dei volumi d'acqua scaricati in idrografia superficiale, potrebbero essere ridotti attraverso pavimentazioni filtranti permeabili. Tali pavimentazioni hanno un effetto di mitigazione piuttosto limitato, in quanto la loro adozione è possibile su aree relativamente ridotte (parcheggi, aree pedonali) rispetto alle superfici complessivamente impermeabilizzate.

**12** Vanno evitati volumi d'invaso in posizione depressa rispetto al punto di scarico finale delle acque.

## **TITOLO II - PARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI E RELATIVE ZONIZZAZIONI**

### **Art. 6 – Ordinamento delle norme per sistemi**

**1** Le presenti norme regolano gli ambiti del territorio comunale, raggruppati per sistemi, ed ordinati nel seguente elenco:

#### *SISTEMA DELLE AREE URBANE:*

- Zona A - Centro storico
- Zona A1 - Centro storico con Piano Attuativo approvato
- Zona B1 - Intensiva esistente
- Zona B2 - Semintensiva esistente
- Zona B3 - Semiestensiva 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
- Zona E4 - Aree dei centri rurali

#### *SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE*

- Zona D1 - Produttiva e commerciale di completamento
  - Zona D1A - Produttiva e commerciale di progetto
  - Zona D2 - Artigianale e industriale di completamento
  - Zona D2A - Artigianale e industriale di progetto
  - Zona D3 - Produttiva con P. di L. approvato
  - Zona D4 - Area portuale
  - Zona D4A - Aree produttive portuali
  - Zona D4B - Aree per servizi e attrezzature in ambito portuale
  - Zona D4C - Aree per attività terziarie e di servizio in ambito portuale
  - Zona D5 - Agroindustriale
  - Zona D6 - Area per attività di produzione di energia elettrica
  - Zona D7 - Porti pescherecci
  - Zona D8 - Area per attrezzature ittiche
- Parco commerciale L.R. 15/2004

#### *SISTEMA DEL TURISMO*

- Zona D9 - Turistica - approdi fluviali per natanti da diporto
- Zona D10 - Turistica di seconda linea - Porti turistici
- Zona D10A - Turistica di seconda linea - Porti turistici con P.di L. approvato
- Zona D11 - Turistica di terza linea
- Zona D12 - Turistico - sportiva e ricreativa
- Zona D13 - Turistico-sportiva e ricreativa per sport equestri

#### *SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI*

- Zona E1 - Aree caratterizzate da produzione tipica o specializzata
- Zona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva
- Zona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario
- Zona E5 - Aree agricole di tutela

Zona E6 - 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 - Attrezzature tecnologiche  
 Zona F4 - Verde pubblico  
 Zona F5 - Verde sportivo attrezzato  
 Zona F6 - Parcheggio  
 Zona F7 - Area di sosta attrezzata  
 Zona F8 - Cimiteriale

*SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E DEI BENI STORICO-CULTURALI*

Zona F9 - Dune fossili e relitti boscati  
 Zona F10 - Ambiti di restauro ambientale  
 Zona F11 - Sistemazioni a verde  
 Zona F12 - Zone umide e canneti  
 Zona F13 - Vivaio Servizio Forestale Regionale  
 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  
 Paleoalvei  
 Lagune, sacche, velme e barene  
 Scanni e bonelli  
 Alberate, piantate e grandi alberi  
 Piantumazioni  
 Equipaggiamento paesistico-ambientale  
 Canali e scoli artificiali  
 Agricoltura ambientale  
 Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo  
 Beni storico-culturali  
 Ambiti di mitigazione visiva

*FASCE DI RISPETTO*

Fascia di rispetto stradale e fluviale  
 Fascia di rispetto del depuratore  
 Fascia di rispetto cimiteriale

*INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO*

Infrastrutture  
 Strade  
 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)

*AMBITI DI IMPORTANZA STRATEGICA*

Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale

**2** Fanno parte delle presenti Norme i seguenti elaborati allegati, riportanti puntuali indicazioni afferenti a specifici contesti:

- Quadri di Ripristino Ambientale
- Schede Urbanistiche
- Sussidi Operativi
- Connettivo Lineare Territoriale
- Connettivo Paesaggistico Culturale

### **Art. 7 – Quadri di ripristino ambientale**

**1** Nelle aree individuate negli elaborati grafici di progetto come "Quadri di Ripristino Ambientale" valgono le disposizioni riportate nelle specifiche schede allegate.

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

### **Art. 8 – Schede urbanistiche**

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

### **Art. 9 – Sussidi operativi**

**1** *A questo strumento non viene attribuito un carattere rigidamente prescrittivo, quanto piuttosto di uno strumento di aiuto sia per una corretta ri-progettazione dell'esistente sia per i nuovi progetti.*

**2** L'elaborato denominato "Sussidi Operativi" fa parte integrante del PRG 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** L'eventuale aggiornamento dei sussidi deve avvenire in occasione di variante al PRG o comunque con delibera di approvazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 10 – 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 PRG, le quali possono essere trasferite nelle aree di proprietà immediatamente confinanti.

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.

**4** 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.

**5** 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. 11 – 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, per 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.

## **SISTEMA DELLE AREE URBANE**

### **Art. 12 – 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. 31 della L 457/78.

**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. E' 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 finestre 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.. E' 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 cocchio 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.

E' 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 Concessione edilizia, verranno eliminati quelli esistenti.

E' 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 ml 0,40 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 boiaca 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

E' 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 ml 2,20 dal suolo; la sporgenza massima in ml 2,00.

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. 13 – 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, comprese quelle recentemente adottate con deliberazione di Consiglio Comunale, come specificato nel precedente art. 11, comma 2.

**3** Per l'area di centro storico presente nella frazione di Porto Levante restano valide le varianti approvate, come specificato nel precedente art. 11, comma 3.

### **Art. 14 – 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, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza 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 carburante 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** Tali zone di suddividono in :

#### **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 m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima di m 2,80 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 m 10,00.
- 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 m 5,00. 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 ml 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di ml 2,80 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal filo stradale : non può essere inferiore a ml 5,00.
- L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di ml 2,80 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 m 10,00.  
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 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.  
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 m 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.  
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

## **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 m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima di m 2,80 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 m 10,00.
- **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 m 5,00. 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 m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- **Distanza dal filo stradale:** non può essere inferiore a m 5,00.  
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di ml 2,80 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 m 10,00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 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 m 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.

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 m 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

### **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 m 2,70 e dei negozi all'altezza minima di m 2,80 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 m 10,00.
- 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 m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal filo stradale: non può essere inferiore a m 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 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 m 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 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 m 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.

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 m 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

## **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 m 2,70 e dei negozi all'altezza minima di m 2,80 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 m 8,50.
- 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 m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal filo stradale: non può essere inferiore a m 5,00.  
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 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 m 10,00.  
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 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 m 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.  
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 m 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate fronteggianti  
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

## **Art. 15 – 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 il PRG indica 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 permessi a costruire devono essere iniziate le opere di urbanizzazione previste.

Il rilascio delle autorizzazioni di abitabilità e/o di agibilità è soggetto 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** Tali zone si suddividono in:

### **Zona C2.1 – Intensiva di progetto<sup>3</sup>**

- 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 PRG 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 m 13,00.
- 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 m 5,00.
- Distanza dal filo stradale: non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque a m 5,00.

<sup>3</sup> Normativa inserita con Variante 1/2005 (Delibera C.C. n. 6 del 25.02.2005).

- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque a m 10,00.

### **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 PRG.
- 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 m 10,00.
- 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 filo stradale: non può essere inferiore a m 5,00.
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00.

### **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 PRG.
- 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 m 10,00.
- 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 filo stradale: non può essere inferiore a m 5,00.
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00.

## **Zona C2.4 – Estensiva di progetto ad edificabilità regolamentata<sup>4</sup>**

*Le presenti aree sono individuate per consentire l'espansione del centro urbano e la relativa edificazione deve avvenire nel rispetto delle salvaguardie progettuali di seguito elencate.*

Per le particolari caratteristiche di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica, come risulta dalla Relazione Geologica allegata al nuovo PRG adottato, 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 m 7,00;
- Percentuale superficie coperta: non può essere superiore al 20% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00;
- Distanza dal filo stradale: non può essere inferiore a m 10,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00.

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

- a) rilievo geomorfologica 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 m 10,00 dal ciglio della sponda a campagna.

---

<sup>4</sup> Normativa inserita con Variante 1/2005 (Delibera C.C. n. 6 del 25.02.2005).

### **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, perimetrale nella cartografia di piano, il PRG 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.

### **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.

### **Art. 16 – Zona E4 – Aree dei centri rurali**

**1** La zona di cui al titolo risulta caratterizzata da una presenza insediativa costituitasi come aggregazione sociale riconosciuta che ne esclude una reale vocazione agricola.

**2** Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento e alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato oltreché alla incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola.

**3** E' consentita l'integrale applicazione della Legge Regionale 24/85 e per quanto concerne la edificazione si applicano indici di densità edilizia con valore doppio di quelli prescritti all'art. 3 della citata Legge Regionale 24/85.

**4** Tale possibilità, finalizzata ad incentivare l'accorpamento della residenza agricola, è ammessa computando aree, non risultanti vincolate ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/85 dislocate nell'ambito di tutto il territorio comunale.

**5** Si richiamano i seguenti criteri:

a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.

## **SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE**

### **Art. 17 – 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 carburante, ecc.);
- impianti tecnici (depuratori, ecc.);
- attrezzature ed impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria 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.

## **Art. 18 – Zona D1 – Produttiva e commerciale di completamento**

**1** Le presenti norme si applicano a tutte le zone produttive di completamento D1 previste dal PRG.

**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 15 - ZONE D.

**5** L'utilizzazione della zona può avvenire mediante intervento diretto di concessione edilizia 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 domande di concessione edilizia 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 m 8,00 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 m 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;
- Distanza dal filo stradale: non può essere inferiore a m 5,00 per strade non più larghe di m 7,00; a m 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a m 10,00 per strade con larghezza superiore a m 15,00; devono in ogni caso essere rispettate le maggiori distanze imposte da rispetti stradali individuati nelle planimetrie di PRG 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 m 10,00; 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 m 10,00.

## **Art. 19 – Zona D1A – Produttiva e commerciale di progetto<sup>5</sup>**

**1** Nelle zone di cui al titolo sono previste le destinazioni d'uso di cui all'articolo 17 - 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.

---

<sup>5</sup> Normativa modificata con Variante Marzo 2004 (Delibere C.C. n. 13 del 18.03.2004 e n. 50 del 28.09.2004).

**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 domande di concessione edilizia, 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 mq 1500, con possibilità di accorpamento;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza dei fabbricati: non deve essere superiore a m 8,00, 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 m 5,00; è consentita l'edificazione sul confine in caso di edifici in aderenza;
- Distanza dal filo stradale: non può essere inferiore a m 5,00 per strade non più larghe di m 7,00, a m 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m, a m 10,00 per strade con larghezza superiore a m 15,00. Devono in ogni caso essere rispettate le maggiori distanze imposte da rispetti stradali individuati nelle planimetrie di PRG 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 m 10,00. 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 m 10,00.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m 5,00 e dai fabbricati preesistenti di m 6,00.

## **Art. 20 – Zona D2 – Artigianale e industriale di completamento**

**1** La zona artigianale-industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti.

**2** Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno comporsi

volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

**3** Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso; fermo restando anche il divieto di deposito di materie maleodoranti e insalubri.

**4** L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari nella misura del 20% della superficie del lotto; qualora l'area risulti interessata da previsioni di PRG (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc.) potrà essere stipulata con il comune una dichiarazione impegnativa d'obbligo, ai sensi dell'art. 11 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, nella quale il richiedente la concessione si impegna a realizzare le previsioni del PRG.

**5** Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale area coperta: non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.
- Altezza minima: non dovrà essere superiore a m 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00, è consentita l'edificazione sul confine qualora resti in aderenza o ad almeno 10,00 ml da fabbricati preesistenti.
- Distanza dal filo stradale: non potrà essere inferiore a m 5,00 per strade non più larghe di m 7,00; a m 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a m 10,00 per strade con larghezza maggiore di m 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di PRG.
- Distacco tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m 10,00.

## **Art. 21 – Zona D2A – Artigianale e industriale di progetto**

**1** La zona artigianale-industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, attrezzature ricreative e per il tempo libero destinate agli addetti, nonché gli alloggi per il personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti.

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

**3** Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

**4** L'utilizzazione della zona dovrà essere fatta attraverso piani di lottizzazione, restando tuttavia anche la possibilità di applicazione di norme più semplificative, purché previste dalle leggi vigenti, quali ad esempio dichiarazione impegnativa d'obbligo, per estensioni non superiori a 5.000 mq o per ampliamenti di attività esistenti.

**5** Sono inoltre previste le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: mq 1.500;
- Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria;
- Altezza minima: non dovrà essere superiore a 8,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno 10 m da fabbricati esistenti;
- Distanze dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a m 5,00 per strade non più larghe di m 7,00; a m 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a m 10,00 per strade con larghezza maggiore di m 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di PRG.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potranno essere inferiori all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m 10,00.

## **Art. 22 – Zona D3 – Produttiva con PdL 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. 23 – Zona D4 – 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 di PRG:

D4A – Zone produttive portuali;

D4B – Zone per servizi e attrezzature in ambito portuale;

D4C – Attività terziarie e di servizio in ambito portuale.

**2** Per tutte le aree portuali, il cui ambito è definito dalla presente variante, devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale nonché quelle specifiche riferite alle singole sottozone.

**3** Zone produttive con piano attuativo in corso di realizzazione: Le aree produttive esistenti prima dell'adozione della presente variante, 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.

**4 Zone destinate alla viabilità:** Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di PRG 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 PRG 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 di PRG.

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 ml 1,50 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 ml 2,00 se monodirezionali e a ml 2,50 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 ml 1,50 a ml 2,50 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 ml 10,00.

**5 Opere ed oneri di urbanizzazione:** Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate al primo comma dell'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, come integrato dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate al secondo comma dell'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, come integrato dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

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.

**6 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.

**7 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.

**8 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.

#### **9 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 PRG, 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 della concessione edilizia.

#### **10 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 PRG, 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.).

#### **11 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 PRG. 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. 24 – Zona D4A – Aree produttive portuali**

**1** Tali zone sono destinate all'insediamento di attrezzature 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.

**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. 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 mc 500.

**5** Tali zone si attuano mediante la formazione di piani attuativi, coordinati da un Piano Programma che deve essere approvato dall'Amministrazione comunale e che deve individuare gli ambiti territoriali dei piani attuativi e delle opere infrastrutturali, le eventuali priorità di intervento ed i relativi tempi di attuazione. Per tali zone si prescrive 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 ml 9,50 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 ml 10,00;
- Distanza dal filo stradale: non può essere inferiore a ml 10,00;
- Distanza dai confini di zona e proprietà: non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di edifici in aderenza.

**6** Nel caso di insediamento industriale, alla domanda di concessione edilizia 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 cartografie di PRG sono individuati alcuni comparti singolarmente soggetti a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, così come previsto dall'art. 12 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, all'interno dei quali le nuove edificazioni dovranno rispettare le norme del presente articolo o eventuali nuove norme puntualmente determinate dallo stesso Piano Particolareggiato.

## **Art. 25 – Zona D4B – 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** L'utilizzazione dell'area deve avvenire mediante la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, così come previsto dall'art. 12 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61. Data la specificità della infrastruttura e dei manufatti necessitanti al suo funzionamento nonché la natura pubblica dell'intervento, le norme relative agli indici e parametri urbanistici (altezze dei fabbricati, rapporti di copertura, distanze e distacchi, ecc.) vengono demandati allo strumento attuativo come solo momento di possibile verifica dimensionale e localizzativa dei diversi elementi componenti la infrastruttura portuale.

**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. 26 – Zona D4C – 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) Commercialec) 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 piani attuativi, 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 ml 9,50, esclusi i volumi tecnici;
- Distacco tra edifici: non può essere inferiore a ml 10,00;
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml 10,00;
- Distanza dai confini di zona e di proprietà: non deve essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00. 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. 27 – Zona D5 - 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: mq 10.000;
- Rapporto massimo di copertura: 1/3 della superficie destinata a zona agroindustriale nello strumento urbanistico;
- Altezza massima: ml 10,00, esclusi i volumi tecnici;
- Distanza minima dai confini: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 5,00;
- Distanza minima tra i fabbricati: ml 10,00 tra edifici antistanti;
- Distanza minima dalla strada: non può essere inferiore a ml 7,50 per strade non più larghe di ml 7,00 e a ml 10,00 per strade con larghezza compresa tra i ml 7,00 e ml 15,00. Deve in ogni caso essere rispettata la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del PRG, 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. E' 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. In particolare si richiama quanto specificato nell'art. 9 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24.

**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 precedente all'adozione della presente variante.

## **Art. 28 – Zona D6 – 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 mc 500, 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 minima: non deve essere superiore a m 10,00 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 m 5,00; non è consentita l'edificazione sul confine.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00 per strade non più larghe di m 7,00; a m 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a m 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento deve in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di PRG.
- 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 m 10,00.
- Recinzione: può essere costituita da lastre prefabbricate in c.a., altezza m 2,50 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. 29 – Zona D7 – 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 legge regionale 16 aprile 1985, n. 33 e successive modifiche ed integrazioni.

**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. 30 – Zona D8 – Area per attrezzature ittiche**

**1** In questa zona è consentita la realizzazione di strutture funzionali all'attività di pesca professionale quali magazzini, ricoveri delle attrezzature, officine per la

riparazione e manutenzione dei motori e delle imbarcazioni, uffici o sedi di singole attività, ecc.

**2** E' consentita, inoltre, la costruzione di vasche per l'allevamento di tutti i prodotti ittici, compresa la costruzione di un centro di raccolta, stabulazione e commercializzazione di mitili e di prodotti ittici in generale.

**3** L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante la formazione di un Piano urbanistico attuativo.

**4** Sono ammessi gli alloggi per il personale di custodia o del proprietario, i quali non potranno superare i 500 mc per unità produttiva e dovranno, inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con le strutture produttive e, possibilmente, in aderenza con essi.

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

**6** Non sono consentite in ogni caso gli scarichi di fognature o di scoli senza la preventiva depurazione secondo le disposizioni della Amministrazione Comunale, tenuto conto delle leggi e regolamenti igienico-sanitari vigenti.

**7** Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non deve essere superiore a m 8,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini: non deve essere inferiore a m 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 10,00;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00.

**8** 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.

### **Art. 31 – Parco commerciale L.R. 15/2004<sup>6</sup>**

**1** Le aree perimetrale 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.

## **SISTEMA DEL TURISMO**

### **Art. 32 – Zona D9 – 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 piani attuativi con la conseguente dotazione di standard previsti dalla L.R. 27.06.1985, n. 61.

**4** La quantità massima dei posti barca per impianto, la superficie coperta di servizio (rimessaggio, officine, stazione radio, guardianeria, 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.

---

<sup>6</sup> Normativa inserita con Variante Luglio 2005 (Delibere C.C. n. 27 del 29.09.2005 e n. 4 30.01.2006).

**5** Si prescrivono le seguenti norme:

- Altezza massima degli edifici: ml 7,00 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 ml 5,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a ml 15,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00.
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00.

**6** Sono comunque ammessi gli impianti sportivi scoperti: piscine, campi da tennis, di bocce, ecc..

**7** In aggiunta agli standard di cui alla L.R. 27.06.1985. n. 61 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. 33 – Zona D10 – Turistica di seconda linea – porti turistici<sup>7</sup>**

**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** E' 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;

---

<sup>7</sup> Articolo ripristinato in seguito all'accoglimento parziale dell'osservazione n. 47 (Delibera C.C. n. 54 del 10.11.2004).

- 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. 34 – Zona D10A – 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 D10 – Turistica di seconda linea – porti turistici.

### **Art. 35 – Zona D11 – Turistica di terza linea<sup>8</sup>**

**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 ml;
- *Distanza dai confini di proprietà*: non può essere inferiore a 5,00 ml;
- *Distanza tra fabbricati*: non può essere inferiore a ml 10,00.

**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 piano attuativo di cui al Titolo II della L.R. 27.06.1985, n. 61.

### **Art. 36 – Zona D12 – Turistico – sportiva e ricreativa<sup>9</sup>**

**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.

---

<sup>8</sup> Normativa modificata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 29 (Delibera C.C. n. 54 del 10.11.2004).

<sup>9</sup> Normativa modificata con Variante 1/2005 (Delibera C.C. n. 6 del 25.02.2005).

**3** In qualsiasi caso il permesso a costruire 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 attualizzato alla data di stipula della convenzione applicando l'indice ufficiale del costo della vita rilevato dall'ISTAT.

**7** Tutto ciò a scomputo 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 al ml 11,00 ad esclusione dei volumi tecnici;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00;
- Distacco tra fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00.

### **Art. 37 – Zona D13 – Turistico – sportiva e ricreativa per sport equestri<sup>10</sup>**

**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 Piano Urbanistico Attuativo 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 fruitive di carattere pubblico in rapporto alle modalità fruitive 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: mq 3.000;
- Altezza massima: ml 10,00;
- Distanza dai confini di proprietà: ml 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: ml 5,00;
- Distacco tra fabbricati: ml 10,00.

### **SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI**

#### **Art. 38 – Zone agricole**

**1** Il presente Piano tutela il paesaggio agrario salvaguardandone sia l'aspetto produttivo e sociale sia i valori paesaggistico-ambientali.

**2** All'interno di queste zone vanno salvaguardate le formazioni arboree ed arbustive presenti e, d'intesa con il Consorzio di Bonifica, vanno promossi interventi che prevedano il rinforzo o la creazione di quinte arboree e/o arbustive

---

<sup>10</sup> Normativa inserita con Variante n. 1/2005 in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 7 (Delibera C.C. n. 11 del 14.06.2005).

autoctone lungo il perimetro delle zone coltivate, delle zone umide e dei corsi d'acqua, al fine di pervenire ad un arricchimento dell'ambiente, ad una maggiore articolazione del paesaggio e, tra l'altro, alla costruzione di habitat idonei alle specie animali e vegetali.

**3** Nelle zone a prevalente indirizzo orticolo con presenza di sabbia e rilievi dunosi, va favorita la messa a dimora di piantate di vegetazione erbacea ed arbustiva cespugliosa per frenare smottamenti e/o erosioni eoliche.

**4** Le aree relitte, anche di margine, vanno utilizzate per la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo.

**5** Tutti gli interventi edilizi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti planimetrici, delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati. Gli ampliamenti debbono armonicamente comporsi con le preesistenze.

**6** La realizzazione degli annessi rustici è ammessa entro il perimetro degli aggregati abitativi secondo le modalità morfo-tipologiche codificate nei Sussidi Operativi allegati.

**7** Gli allevamenti zootecnici intensivi devono essere dotati di sistemi di depurazione dei reflui, o devono assicurare un corretto utilizzo o smaltimento dei liquami, compatibilmente con le esigenze di tutela ambientale.

**8** Per tutte le successive sottozone agricole si applicano, inoltre, i seguenti indici parametrici:

- Altezza massima: m 8,50, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;
- Distacco per gli edifici: non può essere inferiore a m 10,00.  
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml 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 m 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.  
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 m 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.  
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze tra i fabbricati.
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.  
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01.04.1968, n. 1404 con un minimo inderogabile di m 20,00 per la sottozona E2 e ml 5,00 per le altre sottozone (E3 e E4).

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

### **Art. 39 – Zona E1 – Aree caratterizzate da produzione tipica o specializzata**

**1** In tali zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, rifacimento oltre agli ampliamenti consentiti dall'art. 4 della L.R. 24/84.

**2** Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti debbono di norma essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b) è opportuno che eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi siano realizzate sui tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
- c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- d) è opportuno prevedere la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- e) gli ampliamenti debbono armonicamente comporsi con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti armonicamente definito.

### **Art. 40 – Zona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva**

**1** In tale zona si conferma la validità delle norme per l'edificazione espresse dalla Legge Regionale 24/85 con esclusione dell'art. 5 concernente l'edificabilità nelle aree con preesistenze.

**2** Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti debbono di norma essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
- b) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
- c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;

- d) dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- e) gli ampliamenti debbono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti armonicamente definito;
- f) la realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

### **Art. 41 – Zona E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario**

**1** La zona di cui al titolo presenta una accentuata aggregazione edilizia che ne esclude una reale vocazione agricola.

**2** Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento o alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato.

**3** E' consentita l'integrale applicazione della Legge Regionale 24/85 e per quanto concerne la edificazione si applicano indici di densità edilizia con valore doppio di quelli prescritti all'art. 3 della citata Legge Regionale 24/85.

**4** Tale possibilità, finalizzata ad incentivare l'accorpamento della residenza agricola, è ammessa computando aree, non risultanti vincolate ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/85 dislocate nell'ambito di tutto il territorio comunale.

**5** Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
- b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- c) la realizzazione degli annessi è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

### **Art. 42 – Zona E5 – Aree agricole di tutela**

**1** All'interno delle aree di cui al presente articolo, come individuate negli elaborati grafici di progetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e quelli consentiti ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.

**2** Per le aziende di preminente interesse agricolo, evidenziate nelle tavole di progetto, sono consentiti, oltre a quanto previsto al comma precedente, anche gli interventi di cui agli articoli 3, 5 e 6 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24, per i quali non sono consentiti cambi di destinazione d'uso per funzioni extra agricole.

**3** E' consentita la realizzazione di 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.

**4** Gli interventi di cui sopra e ogni intervento di sistemazione esterna devono essere finalizzati alla riqualificazione del paesaggio agrario e degli elementi permanenti che lo caratterizzano, quali il patrimonio arboreo ed arbustivo e gli elementi costruttivi caratteristici del luogo.

**5** Sono consentiti la realizzazione e l'ampliamento di opere e manufatti di interesse pubblico, nel rispetto delle componenti ecologico-ambientali del sito.

### **Art. 43 – Zona E6 – Valli da pesca – oasi naturali – peschiere storiche**

**1** Le aree comprese nella zona valliva sono considerate aree 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 piano attuativo che può prevedere, oltre alla dotazione di tutti i servizi necessari, anche la realizzazione di nuovi edifici e strutture. Il piano attuativo stabilirà la quantità in termini volumetrici delle nuove costruzioni, le loro dimensioni, la tipologia, il corretto inserimento e la sistemazione complessiva dell'intervento.

**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 del rilascio del certificato di abitabilità o 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 ml 2,00 se eseguita su terreno asciutto e per i tratti ricadenti in acqua, la sua sporgenza media non deve superare i ml 1,00.

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

### **Attività di acquacoltura**

- a) Nelle valli da pesca vanno favorite le attività produttive tradizionali dell'acquacoltura tradizionale.
- b) E' ammesso l'esercizio dell'acquacoltura integrata, utilizzando cioè nuove tecniche di supporto alla catena alimentare naturale, con particolare riguardo alla salvaguardia della qualità delle acque.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.

- g) Nella concessione edilizia deve essere individuata, su apposita planimetria, la porzione di territorio vallivo vincolata ai fini della realizzazione dei manufatti di cui ai commi precedenti; il vincolo è trascritto a cura e spese dell'interessato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e su apposito registro fondiario con allegata planimetria presso il comune o i comuni interessati in analogia a quanto disposto dall'ultimo comma dell'articolo 8 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.
- h) 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.
- i) 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**

- a) 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 ed arbustive poste lungo gli argini e le aree perilagunari. Nelle valli da pesca salse o salmastre sono sottoposte a tutela, inoltre, le fitocenosi caratterizzate da associazioni vegetazionali igrofile e/o alofile.
- b) 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.
- c) Restano esclusi dal divieto di cui al precedente comma gli interventi finalizzati alla difesa del territorio deltizio dalle alluvioni, eseguiti dai competenti organi statali e regionali, nel rispetto di quanto disposto dal presente Piano e dalla legislazione vigente in materia.
- d) Fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti, sono vietati interventi arrecanti danno o disturbo nelle zone ospitanti emergenze faunistiche peculiari quali garzaie, siti di nidificazione particolare e aree di notevole importanza per lo svernamento degli uccelli acquatici.
- e) E' consentita l'introduzione, ai fini dell'attività di acquacoltura, di specie animali e vegetali non autoctone purché compatibili con le biocenosi dei luoghi.

- f) 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**

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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 m 2,00 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 ml 1,30 sul livello medio del mare;
  - con piantumazioni laterali di specie vegetali autoctone o tradizionali.
- f) 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.

### **Peschiere**

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

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

## **SISTEMA DELLE AREE PER I SERVIZI URBANI**

### **Art. 44 – Zona F1 - Istruzione**

**1** Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc. oltre all'eventuale abitazione per il custode con cubatura massima di mc 500.

**2** Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.

**3** In questa zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e 30% per le attrezzature di progetto.
- Altezza massima: non deve essere superiore a m 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00.
- Numero massimo dei piani: 3, compreso il piano terra.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a m 5,00.
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a m 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

### **Art. 45 – Zona F2 – Attrezzature di interesse comune<sup>11</sup>**

**1** Le zone per attrezzature collettive sono destinate ad attrezzature ricreative, sociali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc., con esclusione della destinazione residenziale prevalente.

**2** Quasi tutte le aree appartenenti a questa classificazione di zona sono distinte sulle tavole grafiche con un simbolo particolare che assegna l'area ad una delle categorie sopra elencate.

**3** In mancanza di simbolo specifico, la zona assume carattere di disponibilità per attrezzature varie che si rendessero necessarie.

**4** In queste zone il Piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: RC = 40% per gli ampliamenti ed in caso di preesistenze, e 30% per il progetto;
- Altezza massima: 10,00 m;

---

<sup>11</sup> Normativa modificata con Variante 1/2005 (Delibera C.C. n. 6 del 25.02.2005)

- Distanza minima tra fabbricati: m 10,00;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a m 5,00;
- Distanza minima dalle strade: m 10,00 a seconda gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

**5** Con il simbolo 78 è individuata un'area per la realizzazione di un Autoparco da attuarsi con intervento diretto applicando i sopraccitati indici stereometrici. L'accesso all'area dovrà avvenire unicamente dalla strada provinciale "Mantovana" e per il tratto lungo la S.S. "Romea" dovrà essere prevista una fascia di verde alberato della profondità di almeno 10 m. All'interno di tale zona sono consentite unicamente le attività connesse al funzionamento dell'Autoparco.

**6** Per l'area con il simbolo 10 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 della nuova area di espansione introdotta con la variante al PRG n. 1/2005, deve avvenire previa predisposizione ed approvazione di un piano attuativo 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.

Devono altresì essere rispettati i seguenti indici stereometrici:

- Rapporto massimo di copertura: RC = 40% per gli ampliamenti ed in caso di preesistenze, e 30% per il progetto;
- Altezza massima: 10,00 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 minima tra fabbricati: m 10,00;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a m 10,00;
- Distanza minima dalle strade: m 20,00 per le strade esterne di collegamento territoriale e m 5,00 dalle strade interne di distribuzione. In caso di ampliamento possono essere mantenuti gli allineamenti dei fabbricati esistenti.

### **Art. 46 – Zona F3 – Attrezzature tecnologiche**

**1** In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine SIP ed ENEL, edifici relativi al funzionamento di metanodotti, ecc.

**2** Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml 5,00 e dai fabbricati di ml 10,00 mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandato alla Commissione Edilizia Comunale l'attento esame dei progetti in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopraccitate con un minimo di ml 6,00 dai fabbricati.

**3** 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. 47 – Zona F4 – Verde pubblico**

**1** In questa zona è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative, e culturali.

**2** 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.

**3** 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 ed 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. 48 – Zona F5 – Verde sportivo attrezzato**

**1** Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero.

**2** Sono altresì ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti quali locali di ristoro oltre ad eventuali sedi di associazioni sportive.

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

**4** L'attuazione delle previsioni progettuali compete di massima alla pubblica amministrazione; tuttavia il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia potrà autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte dei privati.

**5** Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazione sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, sarà determinato caso per caso a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq.

**6** Si prescrivono i seguenti indici:

- Altezza massima: m 8,00 salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 compreso il piano terra;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 m;
- Distanza dal filo stradale: non può essere inferiore a 5,00 m;
- Distacco tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m;
- Parcheggi primari: non potranno essere di superficie inferiore al 10% dell'area di intervento in aggiunta agli standard relativi alle attività commerciali.

### **Art. 49 – Zona F6 – Parcheggio**

**1** Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la manovra e la sosta dei veicoli.

### **Art. 50 – Zona F7 – 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** E' 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 concessione edilizia diretta 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 ml 3,00 ed una superficie coperta massima di mq 50.

**Art. 51 – Zona F8 - Cimiteriale**

**1** Tali zone sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

**2** In caso di esproprio dell'area per necessità di ampliamento o di sistemazione del cimitero, le eventuali strutture per la vendita di fiori od oggetti per il culto e la onoranza dei defunti presenti sull'area devono essere demolite a cura e spese del proprietario.

**SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E DEI BENI STORICO-CULTURALI****Art. 52 – Zona F9 – 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. 53 – Zona F10 – 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** All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, con esclusione della fascia di 50 metri lungo il confine con le dune fossili e i relitti boscati, sono consentiti tutti gli interventi di cui alla legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo e realizzati in modo tale da consentire un corretto inserimento ambientale.

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

### **Art. 54 – Zona F11 – Sistemazioni a verde**

**1** In queste zone, di norma identificate, devono essere previste idonee sistemazioni a verde: a prato, a brughiera, con piantumazioni arboree e/o arbustive, ecc. Nei sussidi operativi sono indicati i tipi di sistemazione a verde prescritti per le varie aree, in relazione alle caratteristiche dei luoghi e delle necessità di miglioramento del paesaggio.

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

### **Art. 55 – Zona F12 – 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** E' consentito l'utilizzo della canna palustre per fini agricoli o per la realizzazione di strutture leggere secondo gli usi della tradizione locale, in misura tale da non alterare in modo sostanziale la struttura dei luoghi.

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

### **Art. 56 – Zona F13 – Vivaio servizio forestale regionale**

**1** La zona di cui al titolo è destinata a vivaio del servizio forestale regionale.

**2** In essa possono trovare sede uffici e magazzini con l'osservanza delle norme:

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

### **Art. 57 – 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 31 della Legge 457/78; è ammesso altresì l'adeguamento igienico-sanitario e l'ampliamento ai sensi degli articoli 4 e 7 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24. 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 dalla L.R. 61/85. 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 degli articoli 3, 5 e 6 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24, 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. In relazione all'entità degli interventi, il Sindaco può chiedere che essi siano oggetto di progetti specifici da autorizzare, sentito il parere del Servizio Forestale Regionale. 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 tombature. Deve essere evitata la modifica della parallelizzazione dei terreni agrari e qualsiasi intervento tendente a modificare le quote esistenti. In queste zone è fatto divieto di abbattere gli alberi isolati o i filari esistenti; gli eventuali esemplari malati, morti o gravemente danneggiati devono essere reintegrati. 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; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di approvazione del Piano di Area del Delta del Po.

**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** E' consentita la costruzione di stazioni di rifornimento di carburante così come definite dall'articolo 3 lettera c) n. 2 della L.R. 28 giugno 1988, n. 33.

**16** Queste aree costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali.

### **Art. 58 – 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 31 della Legge n. 457/78, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia 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 planovolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

### **Art. 59 – 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** E' 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** E' 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 ml 300 dal piede esterno degli argini dei rami deltizi, di cui all'articolo 27 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal PRG 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 ed ampliamento purché non sopravvanzante 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 sopravvanzanti l'esistente verso il corso fluviale, ai sensi dell'art. 27 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61.

**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. 60 – 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. 61 – 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** E' consentita la formazione di percorsi naturalistico-didattici opportunamente attrezzati e localizzati, comprese piccole strutture di supporto per il turismo di visitazione, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico-ambientale dei siti e ove sia escluso, anche mediante l'installazione di efficaci dispositivi di allarme e di interdizione, il pericolo di improvvise piene.

**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** E' 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. 62 – 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 m 10,00 all'interno della quale è vietata ogni edificazione ad eccezione di piccole strutture (capanni, passerelle, tettoie, parapetti di protezione, ecc.) collegate alle attività per il tempo libero o didattico-culturali, secondo le modalità stabilite dai Sussidi Operativi allegati.

**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. 63 – 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. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché l'ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente, per ogni unità abitativa.

### **Art. 64 – 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 concessione edilizia diretta, 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 ml 10,00, 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 cm 80 ad ogni 10,00 ml e/o un galleggiante rotondo di colore arancione, del diametro di cm 20 ogni 5,00 ml. In nessun caso i pali ed i galleggianti devono essere collegati fra loro con cime, ma solo ancorati al fondale stesso.

**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 ml 4,00, 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 miticoltura 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** E' vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle macroalghe.

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

#### **Art. 65 – 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 ml 30,00. 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 mq 200, 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 ml sul livello del medio mare.

La zona di cui al titolo è comunque soggetta alla formazione di un piano attuativo di cui al titolo II della L.R. 27.06.1985, n. 61.

**6** Sono consentiti tutti quei lavori necessari per la sicurezza e l'ammmodernamento delle strutture legate a operazioni di carico e scarico di prodotti gassosi. Sono vietati eventuali depositi di stoccaggio e/o lavorazioni.

**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'officiosità 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. 66 – Alberate, piantate e grandi alberi**

**1** Le alberate, le piantate e i grandi alberi esistenti, individuati negli elaborati grafici di progetto, devono essere salvaguardati.

**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 le opere di pubblica utilità e fito-sanitarie e di miglioramento fondiario salvaguardando il profilo paesaggistico con ripristino compensativo e senza asportazione di terreno e materiali.

### **Art. 67 – 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 il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può prescrivere, 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. 68 – Equipaggiamento paesistico-ambientale**

**1** Interventi per l'equipaggiamento paesistico del territorio comunale, tramite piantagioni di specie arbustive e arboree adatte alle caratteristiche climatiche e pedologiche di quest'area, devono essere previsti in contesti di carattere storico-ambientale e, comunque, nelle situazioni in cui sono desiderabili miglioramenti di carattere paesaggistico; in particolare quindi per tutto il paesaggio agrario in cui le pratiche colturali in atto hanno determinato l'eliminazione o il mancato impianto di quinte arboree e arbustive.

**2** Deve essere pertanto favorita la messa a dimora, negli ambiti suddetti, di specie autoctone sia al fine di un arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio sia per gli effetti indotti sul microclima (difesa dal vento, protezione dei suoli dall'erosione, ecc.).

**3** In particolare il Comune, il Consorzio di Bonifica ed il Servizio Forestale Regionale provvedono, con apposito Piano, all'individuazione di zone che si prestano ad operazioni di ripristino ed equipaggiamento paesistico-ambientale almeno attraverso i seguenti interventi:

- sostituzione graduale o integrazione delle pinete di origine antropica con specie originariamente presenti (leccio, roverelle, frassino, ecc.);
- conservazione, ripristino ed incremento della vegetazione igrofila fluviale;
- realizzazione di lembi di bosco planiziale opportunamente localizzati all'interno del sistema ambientale lagunare e litoraneo al fine di potenziare le dinamiche naturali ancora in atto attraverso la disseminazione del potenziale vegetale ed animale nel territorio interessato.

**4** Lungo la viabilità di livello provinciale e nazionale gli enti gestori, d'intesa con il Comune, provvedono a mantenere, anche attraverso il reimpianto, le specie arboree e arbustive esistenti, nonché ad estendere le aree per la messa a dimora di nuove specie arboree, secondo quanto indicato ai commi precedenti.

### **Art. 69 – Canali e scoli artificiali**

**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** Per i corsi d'acqua pubblici esistenti non arginati (canali, scoli, scolmatori, ecc.), che non rispondono ai suesposti criteri di sicurezza, dovranno essere predisposti dagli enti competenti appositi progetti per la realizzazione di idonee misure di sicurezza e di ricomposizione ambientale.

### **Art. 70 – Agricoltura ambientale**

**1** La Regione, la Provincia, il Comune e gli altri Enti competenti promuovono ed incentivano metodi di produzione agricola compatibili con le esigenze di conservazione delle risorse e con la cura dello spazio naturale.

**2** Le aziende agricole che ricadono nelle aree di interesse paesistico-ambientale, nelle oasi di protezione della fauna e della flora, nelle zone di rifugio, ripopolamento e protezione della selvaggina, come individuate ai sensi della normativa vigente, nelle pertinenze agricole delle valli da pesca e nelle zone pedologicamente a rischio per il dilavamento dei principi attivi e sostanze concimanti, hanno titolo di priorità nella assegnazione degli incentivi previsti a questo titolo.

**3** Tali indirizzi colturali vanno disciplinati mediante apposita convenzione, con particolare riguardo alle modalità di esecuzione degli interventi concordati, alle pratiche agricole consentite, alle modalità e ai termini per il pagamento delle indennità dovute.

### **Art. 71 – Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo**

**1** La 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. 72 – 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:

1) Casoni lagunari e di valle di particolare valore ambientale;

- 2) Edifici rurali e manufatti di valore ambientale;
- 3) Grandi corti dominicali;
- 4) Ville padronali e palazzi;
- 5) 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 31 della Legge 457/78, 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 cucì" 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 aeroilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani.

**8** Norme più dettagliate sono eventualmente riportate nella Scheda Urbanistica riferita allo specifico fabbricato.

### **Art. 73 – Ambiti di mitigazione visiva**

*Per mitigazione visiva s'intende l'azione o l'insieme di azioni finalizzate ad impedire, ad evitare o a ridurre al minimo gli effetti negativi degli interventi per quanto riguarda l'impatto visivo.*

**1** Per tutti gli interventi ricadenti nelle zone comprese nel presente ambito, ed in particolare quelli 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.

**2** Per le nuove costruzioni da realizzarsi in aree non prospicienti la SS 309 Romea, la mitigazione visiva può essere ottenuta semplicemente 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).

**3** Per gli edifici esistenti, nei casi di intervento di ristrutturazione e/o di ampliamento, deve essere previsti adeguati lavori di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, al fine di mitigare l'impatto visivo di tutti gli elementi detrattori esistenti.

## **FASCE DI RISPETTO**

### **Art. 74 – Fascia di rispetto stradale e fluviale**

**1** Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

**2** Entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni nonché gli ampliamenti di edifici rurali (previsti dalla Legge Regionale n. 24/85) purché non nella direzione dell'origine del vincolo.

**3** Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

**4** E' sempre ammesso l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70.

1) Rispetto stradale: in queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.) impianti per la distribuzione di carburanti e cabine di trasformazione elettrica.

2) Rispetto fluviale: 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 e alla costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

### **Art. 75 – Fascia di rispetto del depuratore**

**1** Per gli impianti di depurazione esistenti nel territorio comunale è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità, circostante l'area dell'impianto o destinata a tale scopo, di 100 metri.

### **Art. 76 – Fascia di rispetto cimiteriale**

**1** In queste aree di rispetto è vietata qualsiasi nuova edificazione e l'ampliamento di eventuali edifici esistenti. E' consentita soltanto l'installazione di piccole strutture per la vendita di fiori od oggetti per il culto e la onoranza dei defunti, purché non in muratura e facilmente amovibili.

## **INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO**

### **Art. 77 – 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. 78 – Strade**

**1** Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex-novo di spazi ad uso pubblico per la circolazione dei veicoli e delle persone.

**2** La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata indicativa. In fase di esecuzione essi potranno subire modificazioni dovute ad una pianificazione attuativa e conseguente progettazione esecutiva nonché quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

### **Art. 79 – Punti e/o ambiti di ormeggio per imbarcazioni da diporto o per la 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 Concessione edilizia diretta sulla base di un progetto esecutivo che descrivi in modo analitico, l'esatta ubicazione, dimensioni, materiali, colori, opere di sistemazione dell'area circostante, percorsi ed adeguati spazi destinati a parcheggio con sicuri accessi per le persone e gli autoveicoli.

### **Art. 80 – 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 SS309 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. 81 – 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 floro-faunistiche 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 ed 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. 82 – Percorsi pedonali, ciclabile 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 m 3,50, 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** E' 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. 83 – 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 acquacolturali eventualmente presenti, mediante impianto, lateralmente ai percorsi, di siepi di protezione con specie tipiche dei luoghi.

### **AMBITI DI IMPORTANZA STRATEGICA**

#### **Art. 84 – Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale**

*L'obiettivo del PRG è quello di promuovere, per gli ambiti paralleli a viabilità di importanza strategica, nuovi fili edilizi per recuperare un più diretto rapporto fra*

*strada ed edificio, mentre, per gli ambiti puntuali, di consentire progetti architettonici di valorizzazione di alcuni significativi incroci di assi stradali. Il presente articolo individua norme di intervento che costituiscono una facoltà alternativa alle discipline delle singole zone comprese nella perimetrazione; pertanto, qualora non ci si avvalga delle norme del presente articolo, è comunque consentito intervenire ai sensi delle specifiche norme di zona.*

**1.** Il PRG individua, con apposito perimetro, gli ambiti di riqualificazione.

I parametri e le regole per la trasformazione consentiti all'interno del perimetro sono i seguenti:

- Indice di densità fondiaria: 3,00 mc/mq;
- Altezza massima degli edifici: 10,50 m per ricavare 3 piani fuori terra;
- Destinazioni d'uso degli edifici: residenziale, commercio al dettaglio, direzionale.

**2** L'utilizzo dei parametri di cui al comma precedente, è soggetto alla preventiva approvazione di un Programma Integrato avente ad oggetto un'area di adeguata consistenza. Il Programma dovrà precisare almeno, in aggiunta agli elaborati previsti dalla L.R. 23/99:

- I nuovi fili edilizi, per recuperare un più diretto rapporto fra strada ed edificio;
- I nuovi fili stradali, le piste ciclabili, ove possibile, e le alberature stradali;
- Il livello di edificabilità sul confine e sul fronte strada;
- La definizione degli elementi architettonici;
- Eventuali nuovi limiti di altezza;
- Eventuale aumento dell'indice di densità fondiaria, di cui al comma precedente, se adeguatamente motivato.